

المرجع فى

أملاك الدولة العامة والخاصة

فى ضوء المادتين ٨٧ ، ٩٧ مدنى معدله بقانون ١٩٧٠ / ٥٥

جهات التحفظ الحكومية والإدارية على عقارات التعامل المراد تسجيلها
أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقارى.

ويشمل هذا الكتاب على :-

أملاك الدولة العامة (م ٨٧ مدنى)

أملاك الدولة الخاصة (م ٩٧ مدنى معدله بقانون ١٩٧٠ / ٥٥)

تحفظات الجهات الحكومية

الأستاذ

السيد عبد الوهاب عرفة

المحامى لدى محكمة النقض

الناشر

المكتب الفنى للموسوعات القانونية

الاسكندرية - ستانلى - شارع الهدايا

ت : ١٢ / ١٧٤٤٧٢٧

34
A6

المقدمة

خلق الله الانسان ، وجعله خليقته فى الأرض ، يصلح من شأنها ، ويستثمر أمكانياتها فى المفيد والمنافع لسائر البشر ، وجعل الله كل ميسر للبشر لما خلق له ، بشرط الإجتهد والكفاح والعمل الدائب والمستمر ، والإنسان فى هذا موضع اختبار من خالق هذا الكون الفسيح ، وهو لا يضيع أجر من أحسن عملا وصنعا ، فالمال فتنه واختبار ، والولد فتنه واختبار إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها وبعد رحيل سائر المخلوقات من جن ، وأنس ، وملائكة وآخرها عزرائيل (ملك الموت) ، يقول الله خالق هذا الكون (جل جلاله وعظمته قدرته وسلطانه) لمن الملك اليوم ؟ والجميع متوفى ولا يوجد كائن حى على ظهر هذه الأرض ، يجيب هو بنفسه ((الله الواحد القهار)) أين الملوك ؟ أين الجبابرة ولا يوجد مخلوق على هذه الأرض سوى ((وجهه الكريم العظيم)) .

والحمد لله من قبل ومن بعد

وبعد فإن هذا الكتاب يتحدث عن أملاك الدولة ، ولأملاك الدولة قد تكون (عامه) فتحكمها (المادة ٨٧ مدنى) (وسميت بعامه) لكونها للنفع للبشر من دعايا الدولة ، وهذا هو معيارها المميز ، فلا يجوز التصرف فيها بسائر أنواع التصرفات من بيع أو بدل أيا كان نوعه طويلا (١٥ سنة) أو قصيرا (٥ سنوات) ويجوز للدولة تأجيرها بشرط أن يكون مخصصا للمنفعة العامه ، فإذا انتهى تخصيصه ، عاد الى الملك الخاص للدولة فيجوز التصرف فيه بالبيع ، ولكن يشترط فى

ذلك أن يكون أنتهاء التخصيص بقانون أو قرار وزارى أو بأنتهاء
الفرض الذى خصصت له (م ٨٨ مدنى معدله بقانون ٣٣١ /
١٩٥٤) .

ومثالها : الطرق والكبارى والأشجار والشواطئ والأنهار والأثار
والمساجد وأراضى الجبانات والبحر الإقليمى لدوله .
وقد تكون أملاك الدولة (خاصة) فيحكمها (م ٩٧٠ مدنى معدله
بقانون ٥٥ / ١٩٧٠ ، ويجوز التصرف فيها للأفراد بسائر أنواع
التصرفات بشرط التصديق عليه ممن يملك) ، لكن لا يجوز تملكها
بالتقادم ايا كان نوعه ، كما لا يجوز أخذها بالشفعة ومثالها : طرح
النهر وأكله ، الأراضى الزراعيه والبور والصحراويه وأراضى
البحيرات حتى مسافة ٢٠٠ متر ، وأراضى القوات المسلحه ، وأراضى
البرك والمستنقعات ، والأراضى المعده للبناء ، وأراضى الإستزراع ،
والبحيرات المجففة .

وقد تلاحظ عند التعامل على بعض العقارات والأراضى ، وجود
تحفظات لجهات حكوميه ، وفى هذه الحاله يجب الرجوع الى تلك
الجهات للحصول على موافقتها ، فإن تعذر الأمر فى ذلك ، فإنه يجب
رفع دعوى صحة ونفاذ عقد ضد (المتصرف) ، ويختصم فيها (ذلك
المتصرف) وجهات التحفظ الحكوميه التى تظهر على إستماره التغير
المساحيه وكشف التحديد المساحى الصادر من المكتب المساحى
الهندسى التابع لمأمورية الشهر العقارى المختصه فإذا ثبت ملكيتها لذلك
العقار ووافقت على التصرف بعد الوفاء واداء ما على الأرض من

(مستحقات) تدخل حصيلتها في خزانتها ، حكم القاضى بصحة ونفاذ العقد ، وأمكن (تسجيله) أمام مكتب الشهر المختص بعد نهائيته بمرور ٤٠ يوم من تاريخ صدوره دون طعن ، أو طعن عليه وتأيد استئنافيا (لنقل الملكيه) (للصادر لصالحه التصرف)

- وسوف نتعرض عند الكلام في هذا الموضوع (لهذه الجهات) و (شروطها) لرفع تلك التحفظ وتطهير العقار من أية تحفظات تقلل من قيمته عند التصرف فيه أو تجعل الراغب في شرائه يحجم عن الإقدام على إجراء مثل ذلك التصرف .

تلك نبذه سريعة موجزه :- نرجو أن يحوز هذا البحث رضا الجميع
عنا والله ولى التوفيق والسداد

المؤلف

أمضاء

أحكام الدولة

العامة والخاصة

١- على مأمور الشهر العقاري معرفة أملاك الدولة الخاصة وأحكامها العامة والفرق بينهما :
وذلك:

١- بالرجوع إلى المراجع الهندسية القديمة والحديثة للتحقق من أن العقارات ليست من أملاك الدولة (فني ١٩٧١/١١).

٢- عدم تطبيق (قواعد التعارض) على (الحجز الإدارية) (فني ١٩٧٢/٢).

٣- الرجوع إلى المنشورات الفنية الخاصة (بالتحفظات) التي تثار من أجهزة الدولة بوقف التصرف على عقارات تدعى ملكيتها خاصة (هيئة الأوقاف) (فني ١٩٨٥/٢ , ١٩٩٢/٢١ , ١٩٩٩/٢٣).

٤- تصرفات الأفراد (بعقود مشهرة) مشتراه من أملاك الدولة (الخاصة لم ينص صراحة على المنع من التصرف أو شرط الاستصلاح أو الاستزراع أو تقديم موافقة كتابية، يسار في الإجراءات ما لم يوجد شرط صريح . (فني ١٩٨٦/٢).

٥- شهادات الاعتداد بالملكية (فني ١٩٧٢/٢ , ١٩٧٣/١ , ١٩٧٤/١٢ , ١٩٧٩/١٦ , ١٩٨٣/٩ , ١٩٨٦/١٠ , ١٩٩١/٦ , ١٩٩٢/٢٢ , ١٩٩٣/٢).

٦- نزع الملكية للمنفعة العامة.

٧- الحراسة (فني ١٩٧٠/٣ , ١٩٦٨/٣ , ١٩٧٠/١٦ , ١٩٧٢/١١).

- ٨- الإصلاآ الزراعي (فني ٧٢/١٤ ، ١٩٨٠/١٦ ، ١٩٨٦/١٤ ، ١٩٨٩/٣ ، ١٩٩١/١ ، ١٩٩٣/٥ ، ١٩٩٤/٤ ، ١٩٩٦/٣٥ ، ٩٧/٢ ، ٢٠٠١/٦) .
- ٩- الأراضى الخاضعة لهيئة الآثار المصرية (فني ١٩٩٩/٢٢ . ٩٦/٣٥ ، ١٩٩٩/٩) .
- ١٠- أراضى القوات المسلحة (فني ١٩٨٨/١٢ ، ٩٠/٣ ، ٩٢/١٠ ، ٢٠٠٠/٤ ، ٢٠٠٢/١ ، ٢٠٠٣/٦ ، ٢٠٠٤/٦) .
- ١١- بنك ناصر الاجتماعى (فني ١٩٨٥/٢ ، ١٩٨٨/٥) .
- ١٢- الأملاك المستردة .
- ١٣- المصادرة
- ١٤- التأمين

٢- أوجه الخلاف بين أملاك الدولة العامة وأملاك

الدولة الخاصة:-

| أملاك الدولة العامة (م ٨٧ مدني) | أملاك الدولة الخاصة (م ٩٧٠ مدني معدلة بقانون ١٩٧٠/٥٥) |
|--|--|
| ١- مخصصة لمنفعة عامة (أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار وزاري وهو المعيار الوحيد لاعتباره مال عام مملوك للدولة لا يجوز التصرف فيه أو الحجز عليه أو تملكه بالتقادم أو شهره (طعن ١٩٨٧/١١/٢٥ ق جلسة ٥٥/١٧١٤ (م ٣٣٦ ت.ش ٢٠٠١) ويجوز للدولة (تأجيرها) بشرط عدم تغير تخصيصها للمنفعة العامة، ويلاحظ أنه إذا انتهى التخصيص (أصبحت (مال خاص للدولة) يحق لها التصرف فيه للأفراد بالبيع وينتهي التخصيص بقانون أو قرار وزاري، أو بانتهاء الغرض الذي خصصت له (م ٨٨ مدني معدلة بقانون ١٩٥٤/٣٣١) . | ١- هي التي تملكها الدولة بوصفها (شخص اعتباري) فيجوز لها التصرف فيها للأفراد (بيعاً أو إيجاراً) بشرط (التصديق عليه ممن يملكه) . |

| | |
|---|---|
| ٢- أ- لا يجوز تملكها بالتقادم (م ٣٥٦ ت. ش ٢٠٠١), وأي تصرف بالمخالفة لقانون ١٩٦٤/١٠٠ يقع () | ٢- لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم (م ٨٧ مدني) ولا يجوز شهرها طبقا (م ٣٣٦ ت. ش ٢٠٠١) وهو من (النظام العام), وأي حجز على أموال الدولة العامة (باطل بطلان مطلق) كما أن وضع اليد عليها لا يكسب الملكية , |
| ب- لا يجوز أخذ أملاك الدولة الخاصة (بالشفعة) (م ٣٥٨ ت. ش ٢٠٠١) للدولة التصرف فيها للأفراد الشاغلين لها بيعا أو إيجار بشرط (التصديق عليه ممن يملكه), ويجوز شهر التصرف بالبيع, وقد أصبح البيع معقود (للمحافظين) طبقا لقانون الحكم المحلي رقم ٧٩/٤٣ أو وزير المالية, ولا يجوز للمشتري من الدولة التصرف بالبيع إلا بعد الوفاة بكامل الثمن وألا كان التصرف باطلا مطلقا (طعن ٤٠/١١٠ ق جلسة ١٩٧٦/١/٢١) | إلا إذا وقع بعد انتهاء تخصيصها للمنفعة العامة (طعن ٥٩/٣٧٢٥ ق جلسة ١٩٩٧/١/٢٦) وبالنسبة للمنافع العامة المنفذة ولم يصرف قيمتها لأصحابها وأصر أصحابها على اشتغال المحرر على نص بتعويض ذلك الجزء المأخوذ منفعة يذكر نص (حيث أنه قد أخذ المشروع () وحده الذي له أن تتفق عليه مع الحكومة وأن يتسلمه فيها بعد إتمام الإجراءات اللازمة في هذا الشأن (م ٢٣٩ ت. ش ٢٠٠١) . |
| ٣- أمثلتها: أ- طرح النهر وأكلة (م ٣- أمثلتها: أ- الطرق وتوابعها (شجرة - رصيف - مجارى) | ٣- أمثلتها: أ- طرح النهر وأكلة (م ٣- أمثلتها: أ- الطرق وتوابعها (شجرة - رصيف - مجارى) |
| ب- الشوارع | ب- الشوارع |
| ج- الكباري في النيل والترع | ج- الكباري في النيل والترع |

| | |
|-----------------------------------|--|
| ٣٥٤ ت. ش (٢٠٠١) | والمصارف العمومية الذي تصرف |
| ب- الأراضي الزراعية والبور | فيها مياه أكثر من بلدين والجسور . |
| والصحراوية (م ٣٤٨ ت. ش | د- الشواطئ ^١ (طعن ٥٤/٢٤٢٣ |
| (٢٠٠١) | ق جلسة ٨٨/١/٣٠) (م ٨٧ مدني |
| ج- أراضي البحيرات حتى مسافة | (لم تعدد الأشياء العامة على سبيل |
| ٢٠٠ متر للبحيرات المرة وبحيرة | الحصر اكتفاء بمعيار (التخصيص |
| التمساح (م ٣٤٤ ت. ش ٢٠٠١) | للمنفعة العامة) (طعن ٥٥/١٧١٤ |
| د- أراضي القوات المسلحة | ق) . |
| هـ- أراضي البرك والمستنقعات | س- الآثار ويلزم موافقة (وزير |
| ويطلب (شهادة بالقيام بعمليات | الثقافة) (م ٣٤٦ ت. ش ٢٠٠١) . |
| التخلص من البرك أو المستنقع | ص- (الجوامع) ^٢ (وقف مؤبد) |
| موافقة البلدية على قيامه بذلك و | (وهي التابعة لهيئة الأوقاف ولا يجوز |
| نشر) (م ٣٦٥ ت. ش ٢٠٠١ | الرجوع فيها ، لأنها (مال عام) |
| وقالت محكمة النقض (أيلولة البرك | بشرطان: |
| والمستنقعات للدولة مناطة قيامها | ١- قيام الحكومة على رعايتها |
| بردمها ما لم يطلب صاحبها | (طعن ١٨/١١٨ ق جلسة |
| استردادها خلال (سنة) من تاريخ | ١٩٥٠/٥/١٨) فإذا كانت وزارة |
| نشر القرار الوزاري بتحديد مراقفها | الأوقاف تديرها بوصفها (ناظرة |

١- وبعد (الكشك المقام عليها بمعرفة (البلدية) (أملاك عامة) بالتبعية والتخصيص (طعن ١٢/١١٠ ق جلسة ١٩٤٤/١١/٢٣) .

٢- يلاحظ أن (الكنيسة) (ليست مال عام) في حكم م ٦/٩ ق مدني قديم، والأمر العالي رقم ١٥ الصادر بتاريخ ١٩٥٠/١٠/٢٣ والحكم بعدم اختصاص المحاكم بالنظر في ملكية الكنيسة باعتبارها مال عام خطأ (طعن ١٨/١١٨ ق جلسة ١٩٦٥/٥/١٨) .

العامّة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية)، وما يخصّص لإقامة المجتمعات العمرانية الجديدة يخضع (للهيئة العامة للمجتمعات العمرانية الجديدة) وما يخصّص لغرض (إقامة مناطق سياحية) يخضع للهيئة العامة للتنمية السياحية (م ٤ ق ١٩٩٢/٧).

- تشهر محررات التصرف في أملاك الدولة الخاصة بطريق (الإيداع) (م ٣٥٧ ت.ش ٢٠٠١) (عـدا) (محررات تصرف جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة في الأراضي والعقارات المملوكة للدولة والتي تخليها (القوات المسلحة).

- الأراضي الواقعة في أملاك الدولة الخاصة التابعة للهيئة العامة للإصلاح الزراعي، أو الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية التي تصرف فيها المحافظات أو صندوق أراضي الاستصلاح حتى ١٩٨٢/١٠/٩ (مملوكة لتلك

ظ- البحر الاقليمي (لمصر) في البحر المتوسط، والأحمر، وخليجي السويس والعقبة، وجميع المسطحات المائية (منزلة، برلس، ادكو، مريوط، البردويل، قارون) وجميع المسطحات المحيطة بالبحيرات حتى مسافة ٢٠٠ متر (م ٣٤٣ ت.ش ٢٠٠١ وتشرف عليها (الهيئة العامة

لتنمية الثروة السمكية)
٤- (أموال الأشخاص) لا (تعتبر مال عام) إلا (بنزع ملكيتها للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل) طبقا لنص م ٣٤ دستور جمهورية مصر الدائم سنة ١٩٧١ (طعن / ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧)

المحافظات أو الصندوق) في (تاريخ
التصرف فيها)، ويعتمد بالتصرف
الصادر منها حتى هذا التاريخ سالف
الإشارة (م ٣٦١ ت. ش ٢٠٠١).
- (تستثنى) تصرفات الهيئة العامة
لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية
إلى النوبيين وصغار السزراع في
الأراضي الموزعة طبقا لقانون
١٠٠/١٩٦٤ من الخضوع لقيود (
حظر التصرف) الوارد بمادة ٥٨/ و
من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم
١٩٩٥/٢٩٠٦ في شأن التصرف في
أراضي تلك الهيئة (م ٢٦٣
ت. ش ٢٠٠١).

- في حالة شمول طلب الشهر
(جزء من) أملاك الدولة الخاصة (
ضمن التعامل بموجب سند ملكية
لصالح /أصحاب الشأن، يرجع الى
المراجع وتخطر(الجهات المختصة)
ثم يعمل (محضر) (تحقيق
بالطبيعة) للتأكد من وضع اليد
وصحة المستندات، ويؤخذ (أقرار)
من صاحب الشأن بعلمه بورود جزء

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| التعامل (ضمن أملك الدولة الخاصة) | ٥- يجوز (التأجير فقط) ويجوز |
| (. ويعرض الأمر على (مكتب | التصرف فيها بأي نوع من أنواع |
| الشهر) (م ٣٦٤ ت. ش ٢٠٠١) | التصرفات القانونية. |
| ٥- يجب لمن يتقدم للشراء منها تقديم | |
| (شهادة) من الهيئة العامة | |
| لمشروعات التعمير والإسكان | |
| الزراعية تفيد: (عدم تجاوز الحد | |
| الأقصى للملكية ٥٠ فدان للفرد و | |
| ١٠٠ للأسرة) فني ٨٣/٦ بند ٦) | |

مما سبق يتبين أن معيار (التخصيص للمنفعة العامة) هو الفاصل في اعتبار المال المملوك للدولة عاما أو (خاصا) فيحق للدولة أو الشخص الاعتباري العامة في حالة انتهاء التخصيص للمنفعة العامة (التصرف فيه) وكمثال (أموال القطاع العام فهي من الأموال التي تملكها الدولة (ملكية خاصة) فيجوز لها التصرف فيها بالبيع طبقا (م ٩٧٠ مدني)، و تتعارض في ذلك مع نص م ٣٠ من الدستور الدائم لجمهورية مصر ١٩٧١ ومؤداها (ملكية الشعب للمنفعة العامة تتأكد بالدعم المستمر للقطاع العام) وقيام الدولة ببيع شركات القطاع العام أمر توجبه وتقتضيه المصلحة العامة نتيجة ما ترتب على ملكيتها للدولة من خسائر كبيرة في الأموال أدت إلى عجز في ميزان المدفوعات) الأمر الذي يستوجب (بيعها للإفراد) وقد نصت م ٨٨ مدني معدل بقانون ١٩٥٤/٣٣١ أن (المال العام) يفقد صفته (بانتهاء تخصيصه للمنفعة العامة) وذلك أما بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار وزاري أو بانتهاء غرض التخصيص للمنفعة العامة (فتعد بذلك (مملوكة للدولة أو الهيئات العامة) (ملكية خاصة) يجوز بالتالي

(التصرف فيها) - ويلاحظ أن أموال الأفراد لا تصير (عامة) إلا بإتباع إجراءات نزع الملكية وإيداع قرار نزع الملكية خلال (ستين) من تاريخ نشرة بالجريدة الرسمية بمكتب تشهر العقاري وإلا عد القرار (كأن لم يكن) طبقاً م ١١ ، ١٢ ق ٩٠/١٠ وأن يكون ذلك مقابل (تعويض عادل) طبقاً لدستور جمهورية مصر الدائم سنة ١٩٧١ وأن يكون ذلك لغرض (المنفعة العامة) ذلك أن (الغصب أو اقوة الجبرية) لا تضي على المال صفة (العمومية) .

ومن أحكام النقض في هذا الصدد :-

(الجبانات) اعتبارها (أموال عامة) مادامت معدة للدفن فيها، وحفظ رفات الموتى بعد دفنهم وتخصصت بفعل لهذه المنفعة وحدها. الإشراف عليها (للمجالس المحلية) (ق ٦٦/٥ ولائحته التنفيذية) (طعن ٥٧/٢٠٥٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٧) .

- عدم جواز تملك الجبانات بوضع اليد عليها بعد انتهاء تخصيصها للمنفعة العامة التي أعدت لها وأن ثار معالمها وأثارها (طعن ٥٢٥٥ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٦ / ٣ / ٣) . وأن ثبوت أن عقار التداعى (وقف خيرى) يتمثل فى ضريح به رفات ملحق به مدره لتحفيظ القرآن تابع لإدارة الأضرحة والمدافن بوزارة الأوقاف وقضاء الحكم بثبوت ملكية المطعون عليهم للعقار بوضع اليد ؟ ؟ سنه سابقه على تعديل م ٩٧٠ مدنى دون التحقق من زوال تخصيصه للمنفعة العامة (خطأ وقصور) (طعن ٢٥٢٢ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٦ / ٣ / ٣) .

الفرق بين التعدي على أملاك الدولة ؟ والتعدي على أملاك الأفراد ؟ ومعيار التعسف فى استعمال الحق فى الشريعة والقانون :-

(أ) أمالك الدولة الخاصة: أي تعد عليها (يزال إداريا) بقرار من الوزير المختص طبقا للمادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٠/٥٥ المعدل لنص (م ٩٧٠ مدني)، (والمذاع بالمشور الفني ١٩٧٠/١٩) وبناء عليه يتمتع شهر وتسجيل أو السير في إجراءات تسجيل أي تعد على أمالك الدولة.

ب- أمالك الأفراد: عند التسجيل يدخل مالك الجزء المتعدى عليه (بائعا) مصادق من قبيل البيع وإلا عد (بيعا لمالك الغير) (لصدوره من غير مالك). ويرى البعض: جواز استبعاد (الجزء من الأراضي المتعدى عليه) دون المباني باعتبار أنه أقامها بمعرفته بدليل التمويل باسمه في البلدية.

ويرى أنصار الفريق الأول: وما المخرج إذا كان كشف التحديد المساحي قد حرر بالجزء المتعدى عليه متضمن في حدود الجار المتصرف كوحدة واحدة ؟ وبناء على ما تقدم فلا يجوز (التسجيل في هذه الحالة إلا بدخول مالك الجزء المتعدى عليه بائعا له وألا يتمتع (التسجيل وقد نصت م ٩٢٨ مدني على أنه (إذا كان مالك الأرض وهو يقيم عليها بناء قد جار بحسن نية على جزء يسير من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض على أن ينزل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء وذلك في نظير تعويض عادل .^٢

٢- ويلاحظ أن ذلك يعد جزاء على التعسف في استعمال الحق وهو تطبيق للقاعدة الأساسية في الإسلام (لا ضرر ولا ضرار في الإسلام) وقد حددت معايير (م ٥ مدني) وعدته (غير مشروع) في الأحوال الآتية:

- أ- إذا لم يقصد به سوى الأضرار بالغير.
- ب- انعدام التناسب بين مصلحة الحق وبين الضرر الذي يحق بالغير.
- ج- عدم مشروعية المصلحة المقصود تحقيقها من استعمال الحق وجمعها باستهانة متعددة من باب الترف المنهي عنه وله حالتان لتوفير وجوده:
- ١- وجود خطأ يترتب عليه ضرر (وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية).

ونصت م ٢/٨١٨ مدني، ومع ذلك فليس لمالك الحائط أن يهدمه مختاراً دون
عذر قوى أن كان هذا يضر الجار يستتر ملكه بالحائط.

م ٩٢٨ مدني: وتعدى الجار (بحسن نية) بالبناء على جزء يسير من
الأرض المجاورة له :

دائماً في البداية: يلجأ إلى الاتفاق مع الجار والتراضي
ففي حالة البيع الرضائي وتسجيله بالشهر العقاري: أما أن يقصر صاحب
الشان تعامله على الأرض المجاورة مصادقاً بالنسبة للجزء اليسير من أرضه
الذي تعدى عليه بالبناء فيه من قبيل البيع، أو يعمل أقرار من صاحب البناء

٢- وجود شرط مانع من التصرف والجزاء على تحققه هو التعويض طبقاً (م ١٦٣ مدني) وهو غير
مفترض فعلى من يدعى التعسف إثباته بكافة الطرق ، ولتعسف في استعمال الحق يأخذ أحد صورتين.

أ- أما الخروج عن حدود الرخصة.

ب- أو الخروج عن حدود الحق:-

- ويجب في الحالتين (عدم انحراف عن الملوك المؤلف للشخص العادي) ويخضع ذلك (لتقدير
القاضي) (طعن مدني ٥٦/١٣٢٨ جلسة ١٩٩١/٣/٢٤) وأساس المسؤولية عن تعويض الضرر هو
وقوع (الخطأ) في جانب المنفعة المشروعة والمعيار (مادي) قوامه الموازنة المجردة بين النفع
والضرر فهذه الفكرة تتبع من اعتبارات العدالة القائمة على أقرار التوازن بين الحق والواجب (طعن
٤٥/١٠٨ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٩) (طعن ٥١/١٤٧١ ق جلسة ١٩٨٥/٦/٦) والأصل في التبليغ في
الحقوق المباحة للأفراد واستعماله يستوجب (المواخذة) طالما صدر مطابقاً للحقيقة حتى ولو كان الباعث
عليه الكيد والانتقام فالصدق ينفي سوء النية، فيسأل المبلغ عن التعويض في حالتين:

أ- الكذب والمخالفة للحقيقة.

ب- التهور وعدم التروي والرعونة (طعن ٤٥/٤ أحوال شخصية جلسة ١٩٧٦/١١/٢٤) ويعطى المبلغ
الكاذب إذا قام لديه شبهة اتهام من اتهمه وتؤدي إلى اعتقاده بصحة ما نسب إليه (طعن ٥٧/٢٥٧١ ق
جلسة ١٩٨٩/١١/٣٠) ويلاحظ أنه إذا استعمل الشخص حقه استعمالاً (مشروعاً) فلا يسأل عما ينشأ
عنه من ضرر طبقاً (م ٤ مدني)، وانظر بند ٤٩١ من هذا الكتاب ص وكذا بند من هذا الكتاب.

المتعدى بمشروع المحرر بالتزامه عند إزالة البناء بالبناء في حدود مسطح عقاره.

وفي حالة عدم التراضي مع الجار الملاصق:

فأنه إذا جار الباني (بحسن نية) على جزء يسير من الأرض لمجاورة جاز له تملك هذا الجزء نظير (تعويض عادل) بدعوى ترفع أمام المحكمة الواقع بدائرتها عقار التعامل يطلب فيها أجبار الجار الملاصق على التنازل له عن ملكية الجزء المتعدى عليه ويشترط لذلك توافر ٣ شروط:

١- (وجود بناء) يشيده الباني في ملكه وجاوزه إلى (جزء صغير) من أرض الجار الملاصق (فإذا لم يوجد ذلك بأن كان أرض فضاء مثلاً لا يطبق نص م ٩٢٨ مدني) ولكي يتم معرفة ذلك يندب (خبير) في الدعوى لمعاينة عقار المدعى.

٢- أن يكون الجزء الذي جار عليه (يسيراً).

٣- أن يتم البناء (بحسن نية) بأن يعتقد الباني أنه يبنى في ملكه، فإذا كان (سئ النية) كأن نبهه جاره إلى ذلك بموجب انذار على يد محضر مثلاً، أو في حضرة شهود، فإنه يجب تطبيق حكم (م ٩٢٤ مدني) وتقضى بأنه يكون للجار الملاصق طلب إزالة البناء الذي يشغل أرضه، أو تملكه بأقل القيمتين، قيمة مستحق الهدم، أو قيمة مازاد في أرضه بسبب البناء.

أما إذا كان (حسن النية) يعتقد أنه يبنى في ملكه، فالمحكمة أجبار مالك الأرض الملاصقة على النزول عن الجزء اليسير المشغول بالبناء لجاره (وهذا أمر جوازي للمحكمة) وتقدر له (تعويضاً) قد يكون أكبر من قيمة الأرض، فإن لم يكن (مؤثراً) قدرت التعويض بقيمة الأرض (وقت البناء) (السنيهوري الجزء التاسع ص ٣١٧) .

ومن أحكام المنقضى في هذا المذهب:

- ١- جواز إجبار صاحب الأرض علي النزول لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء. أعمال (م ٩٢٨ مدني) مناطه: أن يكون الجار صاحب البناء (حسن النية) (وقت البناء) علي الجزء الملاصق لأرضه (أي يعتقد اعتقاد جازما أثناء البناء إنه يبني علي أرضه ولا يجاوزها إلى أرض جاره) (طعن ٥٢/٨٨ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٦) (طعن ٥٤/١٢٤٤ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٤) (الطعنان ٥٣/١٣٧٤ , ٥٣/١٤٠٩ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٦) .
 - ٢- مؤدى نص م ٩٢٨ مدني أنه إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء عليها قد جاوزها إلى (جزء صغير) من أرض الجار الملاصق, وكانت تلك المجاوزة قد وقعت (بحسن نية) من الباني, فإنه يجوز (للقاضي) (استثناء) من قواعد الالتصاق التي تقضي (بتملك هذا الجزء من البناء لصاحب الأرض الملاصقة), أن يجبره علي النزول للباني عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل (تعويض عادل). (طعن ٤٣٣٤ / ٦٢ ق جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٩٤) . (طعن ٣٩/٦١٥ ق جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١)
 - ٣- التعويض العادل الذي يمنح لصاحب الأرض مقابل تنازله لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء هو مقابل إستيقاء المباني دون إزاله بشرط أن يكون الجار صاحب البناء حسن النية وقت البناء على الجزء الملاصق لأرضه , وأن حسن النية مفترض ما لم يقم الدليل على عكسه (طعن ٣٢٥٣ / ٧٤ ق جلسة ١٣ / ٣ / ٢٠٠٥) .
- وقد أصدرت محكمة القضاء الإداري باسكندريه سنة ٢٠٠٣ حكما بعدم جواز طرد واضع اليد (بالطريق الإداري) إذا انتفى عن وضع يده شبهه الغصب واستند في ملكيته لأسباب جديه وأن المرجع القانوني في الفصل في الملكية هو (المحكمة المدنية المختصة) وليس الطريق الإداري. وقضت

بالغاء قرار إزالة التعدي الصادر من بنك ناصر ضد أحد المواطنين واضعي اليد علي أرض تدخل ضمن أملاك (البارون متشأ) بكتج مريوط والمتوفي عام ١٩٩٤ بدون وارث.

- التحقق من عدم خضوع عقار التعامل لأملك الدولة الخاصة من المراجع الهندسية بنوعيتها:

فني ١٩٧١/١١ : ضرورة الرجوع للمراجع الهندسية القديمة والحديثة عند مراجعة الطلبات للتحقق من أن العقارات محل التعاقد ليست من أملاك الدولة الخاصة.

٢٠٠ - عدم تطبيق قواعد التزام (التعارض) على طلبات ومشروعات (الحجز الإدارية) والمنصوص عليها بالمواد ٣٣-٣٦ ق ١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري - والموقعة وفاء للديون المستحقة للدولة الممتازة (فني ١٩٧٢/٢).

تَحْفُظَات أَجْهَزَةِ الدَّوْلَةِ بِوَقْفِ التَّصْرِفِ :

٣- التَحْفُظَات وَالْإِعْتِرَاضَات الَّتِي تَنُتِثَرُ مِنْ أَجْهَزَةِ الدَّوْلَةِ بِوَقْفِ التَّصْرِفِ

عَلَى عَقَارَات تَدْعِي مَلَكَتِهَا (الْأَوْقَاف - بَنَك نَاصِرِ اجْتِمَاعِي - أَمْلَکْ

مُسْتَرْدَة - جِهَازِ حَمَايَةِ أَمْلَکِ الدَّوْلَةِ):

(الْمَنْشُورَات الْفَنِیَّة ٢/١٩٨٥، ٢١/١٩٩٢، ٢٣/١٩٩٩)

بِخُصُوصِ (الْإِعْتِرَاضَات الَّتِي تَنُتِثَرُ مِنْ (هِیْئَةِ الْأَوْقَافِ وَغَیْرِهَا مِنْ أَجْهَزَةِ الدَّوْلَةِ بِوَقْفِ کَافَّةِ التَّصْرِفَاتِ عَلَى عَقَارَات تَدْعِي مَلَكَتِهَا - وَتَعَوَّقُ إِنْجَازَ الْعَمَلِ بِمَكْتَبِ أَسْکَنْدَرِیَّةَ لِلشَّهْرِ الْعَقَارِیِّ وَغَیْرِهِ مِنَ الْمَكَاتِبِ - وَاسْتِنَادًا إِلَى حَقِّ الْمَصْلُحَةِ فِی الْمَفَاضِلَةِ بَیْنَ مُسْتَنْدَاتِ الْمَلَکِیَّةِ - وَمَنْعًا مِنْ صُدُورِ قَرَارٍ ، بِالْحِظَرِ) عَلَى جَمْلَةِ عَقَارَاتٍ أَوْ مَنَاطِقٍ بِدُونِ تَحْدِیْثٍ لِمَعَالِمٍ أَوْ مُسْتَنْدَاتٍ یَتَعَبَّنُ اتِّبَاعُ الْآتِیِّ بِخُصُوصِهَا:

أَوَّلًا: یُسْتَوْفَى (الْبَحْثُ الْهَنْدَسِیُّ) بِبَیَانِ التَّجَزَّئَاتِ وَالطَّلِبَاتِ الْمَعْلَاةِ وَمَا تَمَّ فِیْهَا مِنْ وَاقِعٍ مُرَاجِعِ الْمَأمُورِیَّةِ وَالْمَكْتَبِ الْهَنْدَسِیِّ مِنْذُ بَدَايَةِ نَشْأَتِهِ بِالْمُرَاجِعِ الْمَصَاحِبَةِ لِلْعَقَارِ مَوْضُوعِ التَّعَامُلِ حَتَّى الْآنَ لِتَحْقُقَ مِنْ عَدَمِ وَجُودِ حَقُوقٍ أَوْ قُیُودٍ لِلدَّوْلَةِ أَوْ الْغَیْرِ، وَعَلَى الْمَكْتَبِ الْهَنْدَسِیِّ أَنْ یُوضَحَ عَلَى کَشْفِ التَّحْدِیدِ مَا إِذَا کَانَ التَّعَامُلُ یَدْخُلُ ضَمْنَ أَمْلَکِ الدَّوْلَةِ أَوْ أِیِّ مَلَاحِظَاتٍ أُخْرَى تَرُدُّ إِلَیْهَا مِنْ أِیِّ جِهَةٍ رَقَابِیَّةٍ یُسْتَظْهَرُهَا الْبَحْثُ وَعَلَى الْمُرَاجِعِ الْهَنْدَسِیِّ التَّحْقِيقَ مِنْ حَصُولِ هَذَا کُلِّهِ.

ثَانِیًا: الطَّلِبَاتُ الَّتِي یَکُونُ مَوْضُوعُهَا: تَصْرِفَاتُ تَدْخُلُ فِی نِطَاقِ حِظَرِ (هِیْئَةِ الْأَوْقَافِ الْمِصْرِیَّةِ) تَطَالِبُ هَذِهِ الْهِیْئَةُ بِمُوَافَاةِ الْمَأمُورِیَّةِ الْمُخْتَصَّةِ بِحُجْجِ الْوَقْفِ سِنْدِ مَلَکِیَّتِهَا (لِتَطْبِیقِهَا بِمَعْرِفَةِ الْمَكْتَبِ الْمَسَاحِیِّ مَعَ مُرَاعَاةِ الْمَدَّةِ الْمَحْدَدَةِ فِی مَادَّةِ ٥٣ مَکْرَرٍ ق ١١٤/١٩٤٦ مَعْدَلٍ بِالْقَسَانُونِ ٢٥/١٩٧٦

الخاص بتنظيم الشهر العقاري وهي (٢١ يوم)^٤ فإذا ما أتضح أنها تنطبق علي هذه العقار محل التعامل رغم وجود مستندات مشهرة طبقا للقانون لصالح / (غير الهيئة) فيتعين أعمال (قواعد المفاضلة) طبقا للقانون. وفي حالة (عدم جدية الاعتراضات والمستندات) يسار في الإجراءات مع تضمين (أخطار القبول) (التحفظات) اللازمة^٥

ثالثا: لا يلتفت إلى اعتراض هيئة الأوقاف أو غيرها: إذا ما تقدم صاحب الشأن بسند ملكية مشهر موضح به (سبق موافقة الجهة طالبة الحظر علي شهره أو تقدم (بحكم مشهر مثلت فيه أو صدور في مواجهتها).

١- فني ١٩٥٩/٣ فقرة ٢ ، كتاب دوري ١٩٥٩/٥ (جعل مهلة اعتراض وزارة الأوقاف ٣ أسابيع من تاريخ الارسال دون رد أو اعتراض ، يسار بعدها في الإجراءات بشرط أن يكون أخطار الأوقاف بذلك في نفس يوم تقديم الطلب (م ٢٤٦ تعليمات شهر ٩٢) .

٢- نرى: أنه لا داعي في حالة عدم جدية الاعتراض أو المستندات لتضمين مشروع المحرر (التحفظات لأن وجودها بالمحرر يضر بصاحب الشأن إذ أنه قد يعرقل تصرفه في عقاره مع إثارة الشكوك لمن يريد التعامل معه ونضرب مثلا لذلك الطلب ٩٦/٢١٧ (شرقي محرم بك أسكندرية) موضوعه (إشهار حق ارث)) قدم صاحبه وهو الوارث الوحيد للمرحومين موضوع الإشهار (اعلامى وراثه) مثبتان لأحقية في الميراث وشهادة تمويل من البلدية وسند ملكية المورثان) وظهر تحفظ بنك ناصر علي كشف التحديد فأخطرت المأمورية البنك باستيفاء مستنداته خلال ٢١ يوم وفي اليوم الآخر لانتهاء المهلة أخطر البنك المأمورية لإيقاف السير في الإجراءات وعلي طالب الشهر التقدم بمستنداته للبنك لبحثها - ولم يقدم البنك اعلام وراثه يفيد أن التركة شاغرة فيعد بذلك غير ذي صفة ، وكان علي مأمورية الشهر عدم الالتفات إلى اعتراضه والسير في الإجراءات وتجاهله وعدم تضمين مشروع المحرر أي تحفظ ما دام أن المستندات التي أمامها تثبت أحقية طالب الشهر في الميراث لأن وضع التحفظ معناه وجود حق للبنك وأحقية يجعله ينازع في ملكية العقار بدون سند الأمر الذي يسبب القلق وعدم الارتياح لصاحب العقار. وقد رفع صاحب الشأن الوارث دعوى مدنية برقم ٩٨/٧٧٦١ م ك أسكندرية بعدم الاعتداد بتحفظ بنك ناصر واجيب إلى طلبه ثم استأنف البنك الحكم الصادر بدعوى استئنافية برقم ٥٨/٣٣٧٧ ق استئناف عالي وصدر الحكم بتأييد حكم أول درجة وأشير إلى ذلك ببند ملاحظات مشروع المحرر وسجل إشهار حق الإرث برقم (٢٠٠٣/٨٥٥ أسكندرية).

رابعاً: في حالة ما إذا تقدم أصحاب الشأن بمستندات ملكية (سابق شهرها مؤقتاً) وحصل أصحابها علي قرار من قاضي الأمور الوقفية (بتثبيت شهرها) فإنه يؤخذ بهذا المستند (على إطلاقه) مع تضمين المحرر (بندا) يشير إلى واقعة النزاع ويتحمل المتعاقد نتيجة عرض النزاع علي القضاء وذلك استناداً إلى حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٣٦/٩٣ ق جلسة ١٩٦١/١٠/٢٦ الذي اعتبر القرار الصادر من قاضي الأمور الوقفية. بإلغاء الرقم الوقتي) استناداً إلى نص م ٣٥ ق ١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر هو (قرار) يحسم به جميع أوجه الخلاف القائمة بين أصحاب الشأن وبين المصلحة بخصوص (شهر المحرر) ، وهذا القرار يقبل الطعن فيه بأي طريق كان، ومن ثم فلا يصح إعادة طرح النزاع من جديد بأي وجه.

خامساً: فيما عدا ذلك (يسار في الإجراءات) دون الأخذ في الاعتبار بأي اعتراض يقدم ، طالما تستند ملكية التصرف في طلب الشهر إلى (محرر مشهر سليم) طبقاً للقانون والتعليمات. وعلي المفتشين الفنيين والأمناء المساعدين التحقق من اتباع المأمورية لهذه التعليمات أثناء دورات التفتيش.

فني ١٩٩٢/٢١: بخصوص الجهة المختصة بوزارة الأوقاف بالبحث وإيداء الرأي فيما يتعلق بطلبات الشهر العقاري هي (الإدارة العامة للأوقاف والمحاسبة (قسم تولية) بديوان عام وزارة الأوقاف بباب اللوق القاهرة).

٣- مكرور - تحفظ الأوقاف

(فنى ٢٣ / ١٩٩٩ ، م ٢٥١ ت ٠ ش ٢٠٠١) .

أولاً:-

١- يجب على مأمورية الشهر أخطار (الإدارة العامة للأوقاف والمحاسبة بديوان عام وزارة الأوقاف بالقاهرة) (بصورة من طلب الشهر العقاري) المتضمن شهر إلغاء الوقف على غير الخيرات فور قيده بدفتر أسبقية الطلبات ، للتحقق مما طرأ على إشهار الوقف من تغيير أو تبديل على أن تشمل صورة الطلب على البيانات الآتية:

أسماء طالبي الشهر - بيان الأعيان الموقوفة - تاريخ إشهار الوقف، والجهة التي ضبط بها، ورقم قيده بدفاتر مضبطة ودفاتر التسجيل مع بيان جهة التسجيل.

ويحظر مخاطبة أية جهة سراها. كما يحظر إرسال اشهارات الوقف الاهلى إلى وزارة الأوقاف أو أية جهة تابعة لها.

مع التنبيه شلى الإدارة المذكورة بعالية بالإفاده خلال (٣ أسابيع) من تاريخ الاخطار وأن المأمورية ستقوم بالسير في الإجراءات إذا لم ترد تلك الإدارة خلالها. ويجب أن يكون هذا الأخطار بكتاب موصى عله بعلم الوصول.

٢- يجب على مأمورية الشهر العقاري أخطار هذه الإدارة سالفه الذكر دون سواها بأية ملاحظات أو تحفظات قد وردت بمراجع المأمورية أو بمراجع المكتب الهندسي المختص التي تم تعليلها على كشف التحديد المتعلق بطلب الشهر والتي تتضمن اعتراض وزارة الأوقاف أو هيئة الأوقاف المصرية أو

مناطقها بالمحافظات علي التعامل علي (عقار معين) وتطلب وقف التعامل عليه أو ادعاء ملكيتها له.

ويجب أن يتضمن الأخطار المذكور التنبيه علي الإدارة المذكورة بتقديم المحرر المشهر الذي تستند إليه فيما تدعيه مشفوعا بتقرير هندسي من المكتب الهندسي المختص التابع للهيئة المصرية العامة للمساحة يفيد انطباق هذا المحرر المشهر علي العقار موضوع التعامل، متى كان هذا المحرر قد تم شهره قبل العمل بقانون تنظيم الشهر العقاري في ١/١/١٩٤٧ ولم يكن ثابتا بالمراجع الهندسية ، وذلك خلال ٢١ يوم من تاريخ أخطارها بذلك والتنبيه عليها بقيام المأمورية بالسير في إجراءات التسجيل إذا لم يصل الرد خلال الأجل المذكور وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

٣- إذا وردت الإفادة في الحالتين السابقتين بالموافقة علي السير في إجراءات الطلب، يسار في إجراءات الطلب مع تضمين أخطار القبول ومشروع المحرر رقم وتاريخ ومضمون إفادة وترفق بمشروع المحرر لدى شهره.

أما إذا وردت الإفادة من تلك الإدارة خلال الأجل المذكور خالية من أرفاق المحرر المشهر الذي تستند إليه فيما تدعيه في الحالتين السابقتين ، أو كانت تلك الإفادة خالية من (التقرير الهندسي) المتضمن انطباق المحرر المشهر علي عقار التعامل، وكذلك إذا انقضت فترة الـ ٢١ يوم من تاريخ وصول الأخطار إلى تلك الإدارة دون تلقى ردا منها ، فيسار في إجراءات الشهر مع اثبات اعتراضات وتحفظات جهة الاوقاف باخطار القبول للشهر، ومشروع المحرر.

٤- تسري الأحكام السابقة علي طلبات الشهر التي يكون موضوعها (دعوى أو ورثة) إجراءات تبحث فيها الملكية والتمويل، ويكتفى في شأنها بمطالبة

صاحب الشأن بادخال وزارة الأوقاف طرفا فى الاجراءات واذا رفض صاحب الشأن ذلك فيسار فى إجراءات الطلب مع تضمين اخطار القبول ومشروع المحرر التحفظات اللازمة بشأن ما ورد بالمراجع من اعتراضات جهة الأوقاف على (العقار موضوع التعامل).

ثانيا: تسرى أحكام هذا المنشور على طلبات الشهر العقارى التى ستقدم الى المأمورية، وكذلك على الطلبات التى ما زالت قيد البحث حاليا بالمأمورية ولم يسبق اخطار الادارة العامة للأوقاف والمحاسبة بوزارة الوقاف فى شأنها ولم يحرر عنها اخطار القبول للشهر.

أما الطلبات التى سبق اخطار هذه الادارة المذكورة فى شأنها، ولكن لم يحرر عنها اخطار القبول للشهر وقت صدور هذا المنشور ، فيتعين الاعتداء بهذا الاخطار وعدم اعادته، وتطبيق فى شأنها بقية أحكام هذا المنشور لدى السير فى اجراءاتها.

ثالثا: يلغى منشور فنى ١٩٩٩/٧، كما يلغى كل ما يخالف ذلك.

رابعا: على ادارة التفتيش الفنى وامناء المكاتب والامناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر تنفيذ ذلك وعرض أى مخالفة على رئاسه المصلحة بالقاهرة.

تصرفات الأفراد المالكين الذين سبق لهم الشراء من الادارة العامة لأمالك الدولة الخاصة (بعقود مشهورة) ولم ينص فيها صراحة على المنع من التصرف أو شرط الاستصلاح أو الاستزراع أو تقديم (موافقة كتابية) من الادارة بالتصرف:

(ج) أجاب المنشور الفنى ١٩٨٦/٢: أنه اذا لم يكن هناك (شرط صريح) بمنع التصرف لا يلتفت لمثل هذا الحظر ويسار فى اجراءات الشهر.

٣ مكرر ٢ - التصديق في بيع أملاك الدولة الخاصة ممن يملكه:

أولاً : بالنسبة لداخل الزمام :

التصدق معقود (للمحافظ) في نطاق محافظته بعد (موافقة المجلس المحلي للمحافظة) طبقاً للقرار الجمهوري رقم ١٩٧٦/٥٤٩، ثم جاء قانون الإدارة المحلية رقم ١٩٧٩/٤٣، وجاء بالمادة ٢٨ منه التصديق (للمحافظ أو من يفوضه) - ولقد سارت محكمة النقض في الطعن ٣٦٩١ / ٦٥ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٣ (بيع أملاك الدولة الخاصة معقود (للمحافظين) وحدهم أو من يفوضونه طبقاً للمواد ٢٨، ٣١، ٣٣ ق ١٩٧٩/٤٣ بشأن الحكم المحلي ولائحته التنفيذية .

ونرى: أن قانون الحكم المحلي ولائحته، جاء مخالفاً للقرار الجمهوري (وهو محل نظر).

ثانياً: بالنسبة (لخارج الزمام) :-

١- إذا كان متعلق بأراضي تابعة للهيئة العامة للتنمية السياحية: يكون التصديق من اختصاص رئيس مجلس إدارة هذه الهيئة بصفته.

٢- إذا كان متعلق بأراضي تابعة لهيئة المجتمعات العمرانية: يكون التصديق من اختصاص رئيس مجلس إدارة هذه الهيئة بصفته.

٣- إذا كان متعلق بأراضي تابعة للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية: يكون التصديق من اختصاص رئيس مجلس إدارة هذه الهيئة بصفته.

٤- إذا كان متعلق بأراضي زراعية وبساتين داخل الزمام (داخل كردون المدن والقرى) : التابعة للوزارات والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال فانه (محظور التصرف فيها) و (يستثنى) من حظر التصرف (شركات القطاع العام وشركات قطاع

الأعمال) طبقا لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠٠/٨٦٨ بتاريخ ٢٠٠٠/٤/١٩.

٥- بالنسبة للأراضي المشغولة بالقوات المسلحة وأُخليت وانتهى تخصيصها للمنفعة العامة للدولة وأصبحت من أملاك الدولة الخاصة بنوب عنها (جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة) من التصرف فيها ويراعى تطبيق (المنشور الفنى ٢٠٠٠/٤ ، ٢٠٠٢/١ ، ٢٠٠٣/٦ ، ٢٠٠٤/٦) .

٣ مكرر ٣- قانون ١٩٦٤/١٠٠ الخاص بالأراضي الزراعية وطرح النهر:

ويقتصر فقط على:

أ) الأراضي الزراعية وهى الواقعة داخل الزمام والأراضي الممتدة خارج الزمام لمسافة ٢ كم.

ب) وأراضي طرح النهر وهى الواقعة بين جسرى نهر النيل وفرعيه والجزائر التى تتكون فى مجراه وكان يتولى وقت صدوره ادارة التصرف فى الأراضي البور والصحراوية حتى صدور ق ٨١/١٤٣ الذى ألغى ذلك الاختصاص الذى كان له واصبح من اختصاص هو (أى قانون ٨١/١٤٣ بشأن الأراى البور والصحراوية) وبصدور ق ٦٤/١٠٠ أصبحت الأراضي الصحراوية ملك الدولة (ملكية خاصة) (ولا يجوز) تملكها بطريق (الاستيلاء) حيث ألغى مادة ٨٦ منه (الفقرة الثالثة من م ٨٧٤ مدنى) وقد نصت م ٢٣ ق ١٩٦٤/١٠٠ على أن لوزير الاصلاح الزراعى الترخيص فى التصرف فى مساحات الأراضي البور أو ٥٠ فدان أراضي صحراوية لأى مشتر بالشروط الآتية:

(١) أن يكون المشتري مصرى بالغ سن الرشد ذو سمعة حسنة لم يسبق الحكم عليه بعقوبة أوجناية أو بالحبس فى جريمة مخلة بالشرف ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

(٢) أن يتعهد باستصلاح الأراضى المبيعة وزراعتها خلال ٧ سنوات بالنسبة للأراضى البور و ١٠ سنوات للأراضى الصحراوية من تاريخ تسليم الأرض إليه - فإذا لم يقم المشتري باستصلاحها وزراعتها خلال المدة المشار إليها عد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لاعذار أو حكم قضائى مع الزامه بإداء الأجرة المناسبة ويستتزل منها ما أداه من ثمن وفائدة , كما يلزم بتسليم الأراضى بما عليها من منشآت للحكومة دون أن يكون له الحق فى المطالبة بأى تعويض (م ٧٥ منه) وفى خلال مدة الاستصلاح لا يجوز له التصرف فيها لأحد , فإذا استصلحت فى الميعاد جاز له التصرف فيها , على أن يكون التصرف فيها لصغار الزراع الذين تكون حرفتهم الزراعة أو الرعى أو الصيد باعتبارها (مصدر رزقهم الرئيسى) وبشرط ألا يزيد مجموع الأراضى المتصرف فيها إلى أى منها سواء هو أو زوجته وأولاده القصر عن (١٠ فدان) من الأراضى الزراعية البور والصحراوية (واستثناءا) يجوز لوزير الزراعة الترخيص ببيع مساحة تزيد عن ٢٠ فدان بور و ٥٠ فدان أراضى صحراوية إلى الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة بشرط أن يتم استصلاحها خلال ١٠ سنوات ولا يجوز لهذه الأشخاص التصرف فيها إلا بعد استصلاحها وزراعتها على أن يكون التصرف لصغار الزراع على نحو ما سبق فى حدود ٤,٥ , ٧,٥ فدان. ولوزير الحربية بعد أخذ رأى وزير الزراعة ان يحدد بقرار منه المناطق التى يحظر فيها التملك لأغراض عسكرية).

حكم الحقوق المكتسبة قبل ق ١٩٦٤/١٠٠ :

ق ١٠٠ / ١٩٦٤ ليس له (أثر رجعي) ويترتب على ذلك (أن الحقوق المكتسبة على الأراضى الصحراوية (قبل) صدوره ، فتظل التصرفات التى تمت قبل صدوره (نافذة) طبقا م ٨١ من ق ١٩٦٤/١٠٠ فمن وضع يده على ارض صحراوية لتعميرها (بالبناء أو الغراس) فانه (يتملكها) طبقا م ٣/٨٧٣ مدنى وما دام أنه لم ينقطع عن استعمالها خلال ٥ سنوات متتالية . خلال ال ١٥ سنة قد تمت بعد صدور ق ١٩٥٨/١٢٤ أو قانون ١٩٦٤/١٠٠ ، ذلك أن تملك تلك الأراضى قبل صدور هذين القانونين تم بمجرد (التعمير) وليس (بمضى المدة) . ونظمت م ٧٥ ق ١٩٤/١٠٠ الحقوق المكتسبة (قبل) صدوره على الأراضى الصحراوية حيث نصت على الآتى:

(يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بحقوق الملكية على عقارات كائنة فى احدى المناطق المعتبرة خارج الزمام فى تاريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/١٢٤ المستندة إلى عقود صدرت من الحكومة وتم تنفيذ الشروط الواردة بها ولم تشهر بعد) .

وبعد ما لكما فى حكم القانون:

١ . كل غارس أو زارع فعلى لحسابه لأرض صحراوية لمدة (سنة كاملة) على الأقل سابقة على تاريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/١٢٤ .

ولا يسرى هذا الحكم على الأراضى التى تزرع جزاءا من السنة على مياه الأمطار فقط ، فاذا كانت تلك الأراضى تروى فى آبار طمست (دون تعمد أو تقصير) بعد تاريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/١٢٤ فيجوز تعويض ملاك الأراضى عنها (بمساحات مماثلة لها) فى مناطق الآبار الجديدة التى تنشئها الدولة .

٢. كل من اتم قبل العمل بقانون ١٩٥٨/١٢٤ اقامة مبنى على الأرض والمساحة المناسبة التى تلحق به كمرفق له وتكون مساوية لمساحة البناء على الأكثر بشرط بقاء البناء حتى تاريخ العمل بقانون ١٠٠/٦٤ , وقد منح ق ١٠٠/١٩٦٤ (مهلة لمن اشترى قبل تاريخ العمل به أرض صحراوية أو بور من (الحكومة) بقصد استصلاحها دون أن ينجز هذا الاستصلاح ومدتها ١٠ سنوات من تاريخ تسليم الأرض إليه أو ٧ سنوات من تاريخ العمل بقانون ١٠٠/١٩٦٤ (أى المدين أطول) فإذا لم يتم بالاضلاع خلال تلك (المهلة) عد العقد (مفسوخا) (من تلقاء نفسه) دون حاجة لانذار أو حكم قضائى (م ٧٥ منه) .

٣ مكرر ٤ - (١) قانون ٨١/١٤٣ الخاص بالأراضى البور والصحراوية^٦

يراعى فى تنفيذه هو واللائحة التنفيذية الخاصة به ما يلى:

- ١-الأراضى الصحراوية: وهى الأراضى المملوكة للدولة (ملكية خاصة) خارج الزمام بعد مسافة (٢ كم منه) والزمم هو حد الأراضى التى تمت مساحتها مساحة تفصيلية وحصرت فى سجلات المساحة وفى سجلات المكلفات وخضعت للضريبة العقارية على الأطيان، وفى المحافظات الصحراوية يعتبر زماما (كردون المدن والقرى القائمة فى تاريخ العمل بهذا القانون والتى تقام مستقبلا وحتى مسافة ٢ كم) والمحافظات الصحراوية هى (مطروح والوادي الجديد وسيناء الشمالية والجنوبية والبحر الأحمر).
- ٢-الأراضى المستصلحة: وتختص بها الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية.

١- مذاع (بالمنشور القني ١٩٨٣/٩ ، ٤٠ / ٧٠٢٠٠٠ / ٧٠٢٠٠١ / ٢٠٠٧) .

٣- الأراضي خارج مناطق الاستصلاح: وتختص بها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٤- المناطق الاستراتيجية: وتخضع لوزارة الدفاع ويراعى عند تقديم طلب شهر لمأموريات الشهر العقارى بخصوص الأراضي المشار إليها أنه يجب الحصول على (موافقة أى من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حسب الأحوال).

ويتم شهر تصرفات تلك الهيئات بطريق (الأيداع) بمكتب الشهر العقارى مع ترك الحد الأقصى للملكية لتلك الهيئات وتقديم شهادة منها بعدم تجاوز ملكية المتصرف لهذا الحد ، وتخضع شركات القطاع العام لهذا الحد وتنقسم الأراضي المملوكة للدولة (ملكية خاصة) لثلاث أقسام:

١- الأراضي الزراعية: وهى الواقعة داخل الزمام او خارجه لمسافة ٢ ك . م وتكون منزعة فعلا. وكذا ارضى طرح النهر وتخضع لقانون ١٠٠/١٩٦٤ وتختص بالتصرف فيها طبقا م ٨ منه (الهيئة العامة للاستصلاح الزراعى).

٢- الأرضى البور القابلة للاستزراع داخل الزمام وخارجه لمسافة ٢ كم وتختص بها (المحافظات) بشرط تقديم (موافقة استصلاح الأراضي).

٣- أما السابق استصلاحها والممتدة لمسافة ٢ كم وتم استصلاحها بمعرفة صندوق استصلاح الأراضي فيختص بالتصرف فيها (صندوق استصلاح الأراضي).

أما الأراضي الواقعة خارج الزمام بعد مسافة ٢ كم فتخضع (لقانون ١٤٣/١٩٨١).

(فنى ١٨/١٩٨٤) (ق ١٩/١٩٨٤) ويراعى فى تنفيذ الاعتداد بالتصرفات الصادرة من المحافظات أو صندوق أراضى الاستصلاح حتى ٩/١٠/١٩٨٢ بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة التابعة للهيئة العامة للاستصلاح

الزراعى أو الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية. (استثناء)
من نص م ٨ ق ١٠٠/١٩٦٤ واستثناء من ق ١٤٣/١٩٨١ والخاص
بالأراضى الصحراوية.

قرار وزارى ١٠٥٧/ ١٩٩٥

بشأن تعديل م ٤٢ من اللائحة التنفيذية لقانون ١٤٣/١٩٨١ بشأن الأراضى
الصحراوية الصادرة بالقرار الوزارى ١٩٨/١٩٨٢.

-تعديل م ٤٢ من اللائحة المشار إليها كالاتى:

م ٤٢: تودع المحررات المتضمنة تصرف هيئة التعمير والتنمية الزراعية
فى الأراضى الصحراوية والواجبة الشهر، وكذا المحررات الخاصة بالاعتداد
بالملكية التى تصدرها الهيئة بالتطبيق والمحافظات الصحراوية المختصة
والواقعة داخل مسافة الكيلو مترين من حد كردون المدن والقرى للمحافظات
الصحراوية وطبقا لأحكام قرار رئيس الجمهورية ٨٢/٦٣٢ بشأن بعض
حالات الاعتداد بالملكية فى محافظات الوادى الجديد وشمال وجنوب سيناء
والبحر الأحمر ومطروح وبعض مناطق الصحراء الغربية فى مكتب الشهر
العقارى المختص تطبيقا لأحكام القانون ١٤٣/١٩٨١ والقانون ٩٦/١٩٩٥
والمنشور بالوقائع المصرية عدد ١٢٣ بتاريخ ٥/٦/١٩٩٦ (ويعمل به من
تاريخ نشره).

٣ مكرر ٥ - (٢) قانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦ الخاص ببيع وتسأجير
الأراضى الصحراوية:

لغرض مشروع استثمارى:

فى شأن قواعد التصرف (بالمجان) فى الأراضى الصحراوية المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو تأجيرها (بايجار اسمى) لاقامة مشروعات استثمارية عليها أو للتوسع فيها.

المادة الأولى:

يجوز التصرف بالمجان فى الأراضى الصحراوية المملوكة للدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة، أو تأجيرها بايجار رسمى لاقامة مشروعات لها أو للتوسع فيها. ويصدر بتحديد المناطق التى فيها الأراضى الصحراوية المشار إليها وبالقواعد والاجراءات المنظمة للتصرف بالمجان أو التأجير (قرار من رئيس الجمهورية). ويتم تخصيص الأرض اللازمة للمشروع بمراعاة حجمه وطبيعة نشاطه وقيمة الأموال المستثمرة فيه.

المادة الثانية:

تنتقل ملكية الأرض إلى المتصرف إليه (قبل) (اتمام تنفيذ المشروع) (بدء الانتاج الفعلى) (وتودع) المحررات المتضمنة التصرفات فى مكتب الشهر العقارى المختص، ويترتب على هذا الايداع الآثار المترتبة على شهر التصرفات العقارية، وتسلم صور تلك المحررات إلى ذوى الشأن (معفاة) من جميع الرسوم بما فى ذلك (رسوم الشهر والتوثيق) ورسوم الدمغة.

المادة الثالثة:

لايجوز أن تزيد مدة الايجار عن (أربعين عاما) (تجدد) ما دام المشروع قائما.

المادة الرابعة:

اذالم يتم تنفيذ المشروع وبدء الانتاج الفعلى خلال المدة التى تحدد فى قرار التخصيص، يتعين على الجهة الادارية مالكة الارض (استردادها) ويجوز

لها بيعها أو تأجيرها لصاحب المشروع وفقا للأسعار السائدة فى تاريخ الاسترداد.

المادة الخامسة:

دون اخلال بحكم المادة السابقة يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة من أجله ما لم يكن ذلك بموافقة الجهة المختصة كما يحظر التصرف فيها أو فى أى جزء منها، أو تقرير أى حق عيني عليها، أو تمكين الغير منها (قبل) نقل ملكيتها إلى (المتصرف إليه) ويقع (باطلا) كل اجراء أو تصرف يخالف ذلك ولايجوز شهره ولكن ذى شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها.

المادة السادسة:

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره (اعتبارا من ١٩٩٦/٢/١) نشر بتاريخ ١٩٩٦/١/٣١.

فنى ٢٠٠١/٧:

صدر القرار الجمهورى ٢٠٠١/١٥٨ ونشر بالجريدة الرسمية عدد ٢٣ بتاريخ ٢٠٠١/٦/٧ وقرر:

المادة الأولى

تسرى أحكام قانون ١٩٩٦/٥ على الأرض الصحراوية المقام عليها المناطق الصناعية بمحافظة المنيا وأسيوط وسوهاج وقنا وأسوان والوادي الجديد والصادر بإنشائها قرارات رئيس مجلس الوزراء أرقام ٩٣/٨١٤ , ١٤٠٦ , ١٤٠٧ , ١٤٠٨ , ٩٤/١٤٠٩ , ٩٦/٢٠٦٩ , ٢٥٩ , ٩٧/٢٥٤ , ١٣٥٤ , ٤٣٠٨ , ٩٨/٤٣٠٩ , ٢٠٠٠/٢٥١ والمحددة مواقعها وحدودها ومساحتها بالكشوف والخرائط المرفقة.

المادة الثانية

يتم التصرف في الأراضى المبنية في المادة السابقة للمستثمرين (بالمجان) بشرط عدم نقل الملكية الى المتصرف إليه (إلا بعد اتمام تنفيذ المشروع وبدء الانتاج الفعلى).

٣ مكرر ٦ - ثم جاء ق ١٩٩١/٧ (مكملا للقانونين ١٩٦٤/١٠٠ , ١٩٨١/١٤٣)

ق ١٩٩١/٧ لم يلغى ق ١٩٦٤/١٠٠ , أو ١٩٨١/١٤٣ بشأن الأراضى الصحراوية, وحدد مناطق الاستصلاح والهيئات التى تتولى ادارته والتصرف فيه بحسب (غرض) الاستصلاح على النحو التالى: أ- الهيئة العامة للتنمية السياحية: وتتولى ادارة التصرف فى الأراضى المخصصة لغرض اقامة مناطق سياحية.

ب- الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية: وتتولى ادارة التصرف فى الأراضى المخصصة لغرض الاستصلاح والاستزراع, كما تخضع لها الأراضى خارج الزمام لمسافه ٢ كيلو متر.

ج - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة: وتتولى ادارة التصرف فى الأراضى المخصصة لأغراض اقامة مجتمعات عمرانية جديدة ولها على هذه الأراضى (سلطات المالك) (م ٢ فقرة ب ق ٩١/٧).

د - البلدية والمحافظه: وتتولى ادارة والتصرف فى الأراضى المعدة للبناء والمملوكة لها أو للدولة والأراضى القابلة للاستزراع (داخل الزمام). وتعتبر حصيلة التصرف فى هذه الأراضى (أموال عامة) يصدر بتحديد أغراض صرفها قرار من (رئيس مجلس الوزراء) بعد (عرض الوزير المختص) , والفائض منها يؤول (للخزانة العامة للدولة) سنويا.

وعند الخلاف بين هذه الجهات أو الوزارات وبعضها البعض حول تحديد جهة الاختصاص بالأدارة والتصرف، يعرض الأمر على (مجلس الوزراء) ويكون قراره فى هذا الشأن (ملزم للجميع) ويسرى هذا الحكم على الخلافات القائمة بين الجهات المذكورة عند العمل بهذا القانون.

٤- موقف الشريعة الإسلامية من احياء الأرض البور:

بحوز بشروط هى:

- ١ - الاحياء والاعمار .
- ٢ - أن تكون (بعيدة عن العمران) حتى لا تكون مرفقا من مرافقه فان كانت (قريبه) فيجب (اذن الحاكم) (عند أبى حنيفة النعمان) .
- ٣ - أن تكون (مباحة) وليست ملك لأحد من أفراد الشعب لقوله عليه السلام " من أحيأ أرض ميتة فهى له، وليس لعرق ظالم حق "
- ٤ - أن يكون المحى (مسلم) لقوله عليه السلام (عادى الارض) ولقوله (موتان الارض لله ورسوله هى لكم منى) وقوله (عادى الارض لله ورسوله ثم لكم من بعده فمن أحيأ أرض ميتة فهى له، وليس لمحتكر بعد ثلاث سنين) فاذا لم يعمرها (تنزع منه) لقول الخليفة عمر بن الخطاب (من كانت له أرض ثم تركها ثلاث سنين فلم يعمرها فعمرها قوم آخرون فهم أحق بها)^٧.

١- انظر (فقه السنة) الجزء الثالث المعاملات للشيخ سيد سابق ص ١٨٠ : ١٧٧، وقد ورد بالقانون المدنى المصرى م ١/٨٧٤ مدنى: الأراضى غير المزروعة التى لا مالك لها تكون (ملكا للدولة) ، ولا يجوز تملكها أو وضع اليد عليها الا بترخيص من الدولة وفقا للوائح . وقد حذفت الفقرة الثالثة منه بالقانون ١٥٧/١٩٥٧ وكانت تنص على أنه فى حالة زرع أرض بور أو البناء عليها يملكها فى الحال ولو بدون ترخيص من الدولة ويفقد ملكيتها بعدم الاستعمال مدة خمس سنوات متتالية بعد ال ١٥ سنة التالية للتملك ، وبعد حذفها لم يعد (للاستيلاء) محل فى (العقار) بمصر.

أحكام النقص في الأراضي الصحراوية:

١- منازعات تملك الأراضي الصحراوية - الاختصاص بالفصل فيها (للقضاء العادي) بعد الغاء ق ١٠٠/١٩٦٤ الخاص بالتصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة وذلك بموجب ق ١٤٣/١٩٨١ بشأن الأراضي الصحراوية.

(طعن ١٦٢١/٤١ ق جلسة ٢٠/٥/١٩٨٢) .

٢ - بطلان التصرف في الاراضي الصحراوية أو تقرير حق عيني عليها (قبل) استصلاحها واستزراعها (بطلانا مطلقا) لتعلقه (بالنظام العام) (المواد ٢, ٣, ١٦, ١٧ ق ١٤٣/١٩٨١ الخاص بالأراضي الصحراوية [طعن ١٣٥٢/٦٠ ق جلسة ٣١/٣/١٩٩٦].

٢-مشتري الأرض الصحراوية بقصد استصلاحها، التزامه باستصلاحها واستزراعها خلال المهلة الممنوحة له م ٧٤ قرار بقانون ١٠٠/١٩٦٤، م ق ١٤٣/١٩٨١، وبدء سريان تلك المهلة منذ تسلمه للأرض وتوافر مصدر الرى لها (طعن ٣٦٩٢/٥٩ ق جلسة ٢٦/١/١٩٩٧).

٥- قواعد التصرف في أراضي الدولة

(أ) قواعد التصرف في أراضي الهيئة العامة للتنمية السياحية (فنى ١٩٩٦/٦) (قرار وزارى رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٠٨/١٩٩٥)

المادة الثانية:

م/١: يقصد بأغراض اقامة المناطق السياحية طبقا ق ٩١/٧ والقرار الجمهورى ١٩٩٢/٤٤٥ المشروعات التى تستهدف أساسا انشاء وتنمية

المناطق السياحية المخصصة للهيئة في اطار السياسة العامة للدولة وخطتها الاقتصادية.

م/٢: يكون استغلال الاراضى لاقامة المشروعات إما الهيئة بنفسها أو بتخصيص الأرض للمستثمر بموجب عقد بيع أو ايجار أو انتفاع على الأ تزيد مدة التأجير والانتفاع عن ٢٥ سنة قابلة للتجديد بعقد وشروط جديدين.

م/٣: وتنقسم تلك المشروعات قسمين:

١- مشروعات التنمية المتكاملة.

٢- مشروعات التنمية المحددة.

م/٤: هدفها اقامة أكبر عدد من المشروعات السياحية المتكاملة (مجمع) على مساحة تزيد عن خمسمائة ألف متر مربع , بخلاف حرم الشاطئ ويقوم المخصص له باقامة المرفق على نفقته مرفقا معها رسوم تنفيذه معتمدة من الهيئة.

وبشترط فيمن يخصص له الأرض لاقامة المشروعات:

١- أن يكون شركة مساهمة مصرية برأسمال لا يقل عن ٥٠% من التكاليف الاستثمارية للمشروعات لغرض اقامة المشروعات.

٢- أن يتعهد بتقديم مخطط عام معد من أحد بيوت الخبرة والأتقل نسبة مساحة المنشآت السياحية والفندقية عن ٥٠ % من الطاقة الايوائية ويتم اعتماده من الهيئة.

م/٨ : مشروعات التنمية المحددة تهدف إلى اقامة مشروع سياحي واحد على مساحة ألف متر مربع بما فيها حرم الشاطئ , يصدرها المخصص له الأرض بكل مرفق (على نفقته) وفقا لرسومات تنفيذية معتمدة من الهيئة .

وبشترط فيمن يخصص له الأرض لاقامة المشروعات :

- ١- أن يأخذ شكل شركة مساهمة مصرية رأسمالية لا يقل عن ٥٠% من التكاليف الاستثمارية للمشروع لغرض إقامة مشروع سياحي.
- ٢- يتعهد بتقديم الرسومات الهندسية للمشروعات معتمدة من الهيئة.
- ٩/م: وللهيئة حق تأجير تقرير حق انتفاع على مسطح من الأرض لأي شركة مساهمة لغرض إقامة مشروع سياحي بعد امداد الأرض بمرافق البنية الأساسية وتؤول أصول المشروع بعد انتهاء مدة العقد للهيئة مع تعويض صاحب المشروع عنها ولايجوز له التصرف فيها إلا بعد (موافقة الهيئة) , ويكون للهيئة فيها نسبة قدرها (الربع) من صافى الربح عن البيع , مع حفظ حق الهيئة فى ملكية أرض المشروع.
- (ب) قواعد التصرف فى أرضى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة(فنى ٩٦/٧):- (قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٥/٢٩٠٩).
- ١٣/م: تتضمن اخطارات التخصيص البيانات الآتية:
 - ١- تحديد مسطح ورقم قطعة الأرض أو رقم الوحدة السكنية أو المهنيصة أو المحل.
 - ٢- الثمن ما دفع وما تبقى من أقساط ومواعيد استحقاقها.
 - ٣- الالتزام بميعاد تنفيذ المشروع.
 - ١- الالتزام بغرض التخصيص.
 - ٢- عدم التصرف فى الأرض إلا بعد مرور عشر سنوات من تاريخ استلامها وبعد موافقة رئيس الجهاز.
 - ٣- الالتزام بالشروط والقواعد المقررة فى اللائحة.
 - ٤- توقيع الجزاء الشرطى عند مخالفة بنود العقد.

م/١٥: يجوز تغيير غرض المشروع بعد موافقة رئيس المجتمع العمراني عند عرض الأمر على اللجان الفرعية واعتماد اللجنة الرئيسية مع اتفاق الغرض الجديد مع المخطط العام والالتزام بالمواعيد.

م/١٦: يلغى تخصيص الأرض في أحوال :

- ١- طلب صاحب الشأن.
- ٢- عدم استيفاء المستندات المطلوبة خلال المهلة المحددة.
- ٣- عدم سداد قسطين متتاليين في أجل استحقاقهما.
- ٤- عدم اكمال المشروع في مدة ٣ سنوات من تاريخ الاستلام بشرط أن تكون المرافق الضرورية قد تم توصيلها للموقع للاستفادة منها.
- ٥- الغاء الموافقة على المشروع أو اشهار افلاس صاحب المشروع قبل سداد الثمن.

٦- التصرف في الأرض للغير بدون موافقة هيئة المجتمعات العمرانية.

٧- تغيير نشاط المشروع بدون موافقة رئيس الجهاز.

م/٢٧: لا يجوز تخصيص أكثر من وحدة سكنية بالمجتمعات العمرانية لشخص وزوجته وأولاده القصر مع أحقية الشخص في الانتفاع بوحدة شاطئية أو ما يخصص له من أرض فضاء بوصفه عضو في جمعية اسكان تعاوني.

م/٢٨: التصرف في المحال التجارية ومحطات البنزين يكون بطريق المزاد العلني وفق كراسة الشروط ويجوز التصرف في الوحدات الغير مباعية بالمزاد على أساس (أعلى سعر) بعد موافقة رئيس مجلس ادارة الجهاز مع اضافة نسبة ١٠% سنويا للثمن اذا تم التصرف بعد مرور (سنة) على المزاد السابق.

م/٤٠ : عدم جواز تحرير عقد بيع للأفراد للأراضي إلا بعد سداد كامل قيمتها وبشرط أن يكون صاحب الشأن قد أثبت جدية تنفيذ مشروعه بالنسبة لأراضي الاسكان، و(الزراعة) بالنسبة لأراضي الحزام الأخضر.

٦- قواعد تصرف (المحليات) في الأراضي القابلة للاستزراع (قنى
١٩٩٦/٨) :-

(قرار رئيس مجلس الوزراء ٣٩٠٣/١٩٩٥)

يقوم بوضعها (المحافظ) (بعد) موافقة المجلس المحلي للمحافظة بمراعاة
القواعد الآتية :

- ١- الأولوية في التصرف لأبناء المحافظة المقيمين والعاملين بها.
- ٢- أن تتضمن حالات التصرف في الأراضي (بدون مقابل) لأغراض التعمير والاسكان والاستصلاح واقامة المشروعات الصناعية وحالات بيعها (بأقل من ثمن المثل) كشركات القطاع العام وقطاع الأعمال، ويتم الاتفاق على الثمن بين المحافظ والشركة واضعة اليد، وعند الخلاف يرفع الأمر لرئيس مجلس الوزراء للبت فيه.
- ٣- عند تطبيق هذه القواعد على الأراضي التي تخليها القوات المسلحة والتي يصدر بتحديددها وبيان موقعها (قرار جمهورى)، كما لا تطبق ولا تسرى على أملاك الدولة المخصصة لوزراء الداخلية والتي يصدر بتحديددها وبيان موقعها (قرار جمهورى) .
- ٤- ألا يقل ثمن بيع هذه الأراضي عن (ثمن المثل) .
- ٥- أن تتضمن عقود البيع التزام المشتري بالغرض الذي تم الشراء من أجله.
- ٦- بيان ما دفع مقدما وما تبقى من أقساط ومدة القسط وسعر الفائدة.

قواعد التصرف فى اراضى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية
الزراعية (فنى ٩٦/٩) (قرار رئيس مجلس الوزراء رقم
١٩٩٥/٢٩٠٦) :

م ١: تتولى الهيئة المذكورة التصرف فى الاراضى المخصصة لها طبقا ق
١٩٩١/٧ وهى:

أ- الاراضى الصحراوية الخاضعة لقانون ١٩٨١/١٤٣ التى تخصص
لأغراض الاستصلاح والاستزراع بناء على قرار جمهورى بعد موافقة
مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الزراعة وتعد (الهيئة) (المالكة)
لهذه الاراضى.

ب- اراضى البحيرات والسياحة وارضى طرح النهر وتعد (الهيئة)
(المالكة) لها بالتنسيق مع وزارة الري.

ج- الاراضى المتاخمة والممتدة خارج الزمام لمسافة ٢ كم تستصلاح وفقا
لخطة قومية توضع بمعرفة وزارة استصلاح الاراضى.

(أ) الاراضى الصحراوية غير المستصلحة المعلن عن التصرف فيها :

م ٢: تؤجر لمدة (٣ سنوات) اذا ثبتت جدية استصلاحها, تملك (لمستأجرها)
(بقيمتها قبل الاستصلاح), مع خصم القيمة الاجارية المسددة من ثمن
الارض, فاذا لم تكن هناك جدية, يعد العقد (مفسوخ من تلقاء نفسه).

م ٣: يصدر مجلس ادارة الهيئة قرار بتحديد الاراضى الصحراوية المراد
التصرف فيها بمراعاة اجراءات هى:

١-أخذ رأى الجهات المعنية وفقا لما تقرره من شروط وقواعد.

٢-تحديد مرافق البنية الأساسية, للبقية الواجب توافرها المتعلقة بهذه المساحة
ومدى امكان توافرها أو برامج تنفيذها.

م ١٢: تؤجر الأرض لمن رسى عليه المزاد لمدة (٣ سنوات) فإذا ثبت (جديته) فى الاستصلاح (تملك له)، ويخصم ما سنده من ايجار من (ثمن البيع) .

م ١٣: مدة الايجار (٣ سنوات) تبدأ من تاريخ التسليم، فإذا تأخرت الهيئة فى التسليم تحسب المدة من تاريخ التسليم الفعلى للأرض إلى المستأجر .

م ٢٢: يحظر التصرف فى الأرض إلا بعد اتمام استصلاحها أو استزراعها كاملة وسداد كامل الثمن عنها ويخصم من ثمن البيع نصيب الهيئة فيما أدته من مرافق وفى حالة التصرف يشترط (موافقة رئيس مجلس إدارة الهيئة) .

م/٢٣: تستصلح الأرض فى الميعاد ويحظر استخامها فى غير النشاط المخصص له ولا يجوز تعديل طرق الري أو نمط الاستغلال الزراعى إلا بعد موافقة الهيئة وبشرط أن تكون الطرق الجديدة أكثر تطورا ويقع باطلا كل اجراء يتم بالمخالفة ولا يجوز شهره .

(ب) الأراضى الصحراوية غير المستصلحة غير المعلن عن التصرف فيها:
بالنسبة للأراضى الصحراوية المستصلحة:

م ٣٠: يصدر مجلس إدارة الهيئة قرار بتحديد الأراضى الصحراوية المستصلحة التى يتقرر التصرف فيها .

م ٤٢: لا يجوز (للمشتري) التصرف فى الأرض للغير إلا بعد سداد كامل الثمن وبعد موافقة الهيئة. ويحظر طرق الري المنفذة أو نمط الاستغلال الزراعى الا بعد (موافقة الهيئة) .

م ٥٨: تضمن عقد البيع التزامات المتصرف اليه:

(١) الإقامة فى مواقع الأرض المباعة اليه والاستمرار فى زراعتها وعدم تبويرها وعدم تأجيرها للغير وعدم استغلالها فى غير النشاط المخصصة له .

(٢) الاستمرار فى استغلال طرق الرى المتنفذة بالأرض والمنصوص عليها بالعقد وعدم تغييرها الا بموافقة الهيئة بشرط أن تكون الطرق الجديده اكثر تطورا.

(٣) سداد كافة الاقساط فى المواعيد.

(٤) عدم التحاقه بأى عمل بالحكومة أو القطاع العام أو الأعمال.

(٥) عدم التصرف فى الأرض الا بعد مرور ١٥ سنة من تاريخ تسجيل عقد البيع وسداد كامل ثمن الأرض الا بموافقة كتابية من الهيئة وبشرط أن يقبل التصرف فيها لمن ترشحه الهيئة ويترتب على المخالفة فسخ العقد من تلقاء نفسه.

م ٧٢: عقود الايجار التى تزيد عن (٩ سنوات) يلزم (شهرها) بالشهر العقارى.

م ٧٥: أراضى البحيرات المجففة تعد مناطق استصلاح يسرى عليها الأحكام سالفه الإشارة.

م ٧٦: (أراضى طرح النهر) تلك الواقعة بين مجرى نهر النيل وفرعية دمياط ورشيد التى يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها (وأراضى آكل النهر) وهى التى أكلها النهر .

م ٨٥: أراضى طرح النهر يصدر بها قرار من الوزير المختص ويجب (ايداعها) بالشهر العقارى بدون رسم.

م ٨٦: أراضى طرح النهر يتم تسويتها وتطابق بالسجلات مع تصحيحها على ضوء المطابقة.

م ٨٨: تلتزم الهيئة (بتعويض) (آكل النهر) الذى يتم حصره طبقا ق ٦٤/١٠٠ ولائحته.

الأراضى المتأخمة لمسافة ٢ كم خارج الزمام:

م ٦٠ : تقوم بتقسيمها الهيئة لوحدات ويعتمد التقسيم من مجلس الادارة مع تحدى مساحتها و ثمنها ونوعة المتصرف اليه .

م ٩٨ : لايجوز للمستأجر التنازل عن الأرض المؤجرة كليا أو جزئيا وإلا عد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه.

م ٩٩ : لايجوز للمتصرف اليه التنازل عن الأرض المتصرف فيها بالبيع الا بعد سداد كامل الثمن وملحقاته وبعد موافقة الهيئة.

م ١٠٧ : يؤشر بسجلات الايجار أو التصرف بقرار الفسخ فان كان التصرف محل الفسخ قد يبق شهره تؤدع نسخة رسمية من قرار الفسخ مكتب الشهر للتأشير بموجبه على العقد المشهر.

م ١٠٨ : تخطر الهيئة مأمورية الضرائب العقارة عن المسطح المتصرف فيه واسم المتصرف اليه وعنوانه فور التوقيع على العقد الابتدائي الصادر اليه لاتخاذ الاجراءات اللازمة قانونا.

منشور فنى ١٠/١٩٩٨ : (تستثنى) العقود والتصرفات المشهرة الصادرة من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية للنوبيين وصغار الزراع فى الأراضى الموزعة عليهم طبقا لأحكام قانون ١٠٠/١٩٦٤ المشار اليه من الخضوع لقيد حظر التصرف المنصوص عليه بفقرة ٥ من م ٥٨ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٦/١٩٩٥ ومن الالتزام بالشروط الواردة فى هذه العقود المسجلة المشار اليها.

بخصوص القرار الوزارى رقم ٩١/٣٥٤ بشأن شروط تملك الراغبين

من العاملين بهيئة القطاع العام للتنمية الزراعية لأراضى زراعية :

فقد صدر حكمين للمحكمة الدستورية العليا:

أولاً: الدعوى ٢٠/١٨٩ ق دستورية (بعدم دستورية الفقرة والخاصة) اذا كان العامل وزوجته يعملون بجهة التملك فلا يجوز تملك الا أحدهم فقط)، وذلك لأن للزوجة ذمة مالية مستقلة عن ذمة زوجها.

ثانياً: الدعوى ١٨/١٤٤ ق دستورية بعدم دستورية الفقرة الخاصة في حالة سبق انتفاع أحد الزوجين بأرض زراعية فلا يحق للطرف الآخر الانتفاع مرة أخرى) وذلك لأن للزوجة (ذمة مالية مستقلة) عن ذمة زوجها، ولأن الزوج ملزم بأعداد (مسكن الزوجية).

قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٤٣٣ بتاريخ ١٩٩٦/٦/١ ^٨ :

يحظر التعامل على الأراضي الزراعية والحدائق والبساتين الواقعة داخل كردون المدن والقرى التابعة للوزارات والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال:

مادة ١: يحظر على الوزارات والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية التصرف الناقلة للملكية في الأراضي الزراعية والحدائق والبساتين الواقعة داخل كردون المدن والقرى المعتمدة والمملوكة لأي جهة من الجهات المشار إليها وقع (باطلا) كل تصرف يتم ولا يجوز شهره ^٩ . وقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠١/٣٢٧ (ونشر بالجريدة الرسمية عدد ١٣ بتاريخ ٢٠٠١/٣/٢٩) (ومذاع بالمنشور الفني ٢٠٠١/٣) (باستثناء) (الأراضي التي تنقل ملكيتها بغرض إنشاء الابنية التعليمية) من الحظر الوارد بمادة ١ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٦/١٤٣٣ سالف الإشارة.

١- منشور بالجريدة الرسمية عدد ٢١ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٦/١ واذيع (بمنشور فني ١٩٩٦/١٨).

٢- استبدله بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠٠/٨٦٨ بتاريخ ٢٠٠٠/٤/١٩ وتم استثناء شركات قطاع الأعمال وشركات القطاع العام منه واذيع (بالمنشور الفني ٢٠٠٠/٧).

مادة ٢: يعمل بهذا القرار من اليوم التالى لتاريخ نشره.

بمضاء عليه

يوقف السير فى طلبات الشهر والاسبقيات والمشروعات والمحرمات
المعدة للشهر التى يتناول التصرف فى الاراضى المنصوص عليها بمادة ١
حتى ولم تم التصديق عليها امام موثق الشهر العقارى.

فنى ١٩٩٦/٣٩ :

يطبق قرار رئيس مجلس الوزراء سالف الاشارة (بأثر فوري) اعتبارا من
١٩٩٦/٦/٢ وهو تاريخ العمل بالقرار . يستثنى منه:

أولاً:-

١-التصرفات الصادرة من الجهات الحكومية خارج كردون المدينة أو داخل
المدينة وليس لها كردون معتمد.

٢-التصرفات الناقلة للملكية ويكون موضوعها دعاوى اجرائية لا يترتب
على شهرها نقل ملكية وكذا الحقوق العينية التبعية.

٣-شراء الجهات الحكومية وما فى حكمها لتلك الاراضى بشرط أن يكون
المتصرف (شخصا) ليس من الوارد ذكرهم بقرار رئيس مجلس الوزراء.

ثانياً: ولا يسرى القرار على:

١-الاحكام النهائية الحائزة قوة الأمر المقضى الصادر قبل ١٩٩٦/٦/٢.

٢-الطلبات المقدمة من الجهات الحكومية بالتصرف وتم توثيقها قبل سريان
قرار رئيس مجلس الوزراء.

٣-التصرفات الناقلة للملكية الصادرة من الجهات الحكومية وما فى حكمها
(واعتد بها) عن طريق بيعها بالمزاد قبل صدور قرار رئيس مجلس
الوزراء.

٤-الحالات المستثناه ببند أولا التى تمت وقائعها قبل صدور قرار رئيس مجلس الوزراء المعمول به اعتبارا من ١٩٩٦/٦/٢.

٧- طرح النهر وأكله:

تعريف طرح النهر: الاراضى التى يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها وكذلك الجزر التى تتكون فى مجراه (م ٩٢١ مدنى).

تعريف أكل النهر: اختفاء أرض عن المكان الذى كانت فيه من قبل بفعل النهر.

طرح النهر:

١-من أملاك الدولة (الخاصة) طبقا لنص م ١١ ق ١٠٠/١٩٦٤ الخاص بأملاك الدولة (م ٣٥٤ ث. ش ٢٠٠١).

٢- استثناء يجوز بيع (اراضى طرح النهر) بطريق (الممارسة) فى حدود (٥ أفدنة) لكل مشتر طبقا م ١٠ ق ١٠٠/١٩٦٤، وتتولى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية حصر مقداره كل سنة، وتؤول أراضيه اليها لتوزيعها على صغار الفلاحين طبقا م ١/٨ ق ١٠٠/١٩٦٤. ويصدر قرار من وزير الزراعة بحصر مقداره سنويا ويودع هذا القرار مكتب الشهر العقارى بدون رسوم (بطريق الايداع).

أكل النهر:

١-الذى يتم حصره تتولى (الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) (التعويض عنه) طبقا م ١/١٤، م ١٦ ق ١٠٠/١٩٦٤، ولا يجوز التصرف فى حق التعويض عن أكل النهر والا وقع (باطلا) (م ٢/١٤ ق ١٠٠/١٩٦٤) (م ٣٥٥ ث. ش ٢٠٠١).

مختشور فنى ٧ / ٢٠٠٧

بشأن بيع الاراضى الصحراويه المملوكه للدولة خاصه

إلحاقا بالمنشور الفنى رقم (٤) بتاريخ ٢٠٠٠/٣/١٢ بشأن كيفية شهر
التصرف فى الاراضى الصحراويه الخاصه لأحكام القوانين أرقام ١٠٠ لسنة
١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكه للدولة ملكيه خاصه والتصرف فيها
١٤٣ / ١٩٨١ بشأن الاراضى الصحراويه ٧ / لسنة ١٩٩١ فى شأن بعض
الاحكام المتعلقة بأملك الدولة الخاصه وقرار السيد رئيس الجمهوريه رقم
٥٣١ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته بشأن كيفية التصرف فى الاراضى المملوكه
للدولة ملكيه خاصه والتي تخليها القوات المسلحه .

ولما كان شهر التصرفات الصادره من كل من الهيئه العامه لمشروعات
التعمير والتنمية الزراعيه وهيئه المجتمعات العمرانيه الجديده أو الهيئه العامه
للتنمية السياحيه فى الأراضى الصحراويه الخاضعه لأحكام القانون رقم ١٤٣
لسنة ١٩٨١ سالفه الذكر يقتضى التحقق من صدور قرار السيد رئيس
الجمهوريه بتحديد المناطق المخصصه لكل منها وان ضرورة التحقق من
صدور هذا القرار قاصر على التصرفات الصادره عن الاراضى التى تم
تحديدها وتخصيصها لكل من هذه الهيئات الثلاث فى ظل سريان احكام
القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ سالف الذكر فقط والذي يعمل به اعتبارا من ١٤
/ ٣ / ١٩٩١ دون التصرفات الصادره فى ظل احكام القانون رقم ١٤٣ لسنة
١٩٨١ سالف الذكر قبل تعديله بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ وكذلك
التصرفات الصادره من الهيئه العامه لمشروعات التعمير والتنمية الزراعيه
وفقا لأحكام رقمى (١٨) ، (١٩) من القانون رقم ١٩٨١ سالف الذكر
والماده (٦٢) من اللائحه التنفيذية .

وحيث ان قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تحديد استخدامات اراضي الدولة حتى عام ٢٠١٧ وقد حدد لكل جهة من الجهات التى تتاولها احكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ سالف الذكر سلطة التصرف فى الاراضى المخصصة لها والمبنيه بالخريطه المرفقه بهذا القرار الجمهورى على ان قرارات جمهوريه وزاريه سالفه قد صدرت فى كل القانونين رقمى ١٤٣ لسنة ١٩٨١ , ٧ لسنة ١٩٩١ سالف الذكر بتخصيص اراضى معينه لهذه الجهات . .

وحيث ان تحديد موقع الاراضى الصحراويه محل التصرف من احدى الجهات الوارده بالقانونين رقمى ١٤٣ لسنة ١٩٨١ , ٧ لسنة ١٩٩١ سالف الذكر ، أو القرار الجمهورى رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ سالف البيان هى مسألة هندسيه تختص بها الهيئه المصريه العامه للمساحه ومكانتها الهندسيه .

وتفعيلا لما سبق من قوانين يراعى ما يلى :-

اولا :- عند قيام احدى الجهات صاحبة الولايه فى اداره وأستغلال والتصرف فى الاراضى الصحراويه المنصوص عليها بالقوانين ١٤٣ / ٨١ بشأن الاراضى الصحراويه ولائحتها التنفيذيه وقانون ٧ / ١٩٩١ بشأن بعض الاحكام المتعلقه بأملك الدوله الخاصه .

وقرار رئيس الجمهوريه رقم ١٥٤ / ٢٠٠١ بشأن تحديد استخدامات اراضى الدوله حتى عام ٢٠١٧ شهر أو تسجيل الاراضى المخصصه لها أو شهر التصرف فيها .

يتعين المطالبه بتقديم القرار الجمهورى أو الوزارى المتضمن تخصيص هذه الاراضى لها وذلك بالنسبه للاراضى الصحراويه المخصصه لها قبل صدور القرار الجمهورى رقم ١٥٤ / ٢٠٠١ سالف الذكر فيتعين على احدى الجهات الاداريه الوارده لدى تسجيل الاراضى الصحراويه المخصصه لها

بمقتضى هذا القرار الجمهورى أو التصرف فيها . تقديم القرار الجمهورى المذكور المتضمن تخصيص هذه الاراضى لها .

ثانيا : بالنسبة للأراضى الصحراوية غير المدرجة بالقرار الجمهورى رقم ١٥٤ / ٢٠٠١ أو التى لم يسبق صدور قرار جمهورى أو وزارى بتخصيصها (قبل) صدور القرار الجمهورى رقم ١٥٤ / ٢٠٠١ .
فيجب تقديم قرار تخصيصها لها لا مكان تسجيلها (لصالحها) أو تسجيل التصرف فيها .

ثالثا :- يجب فى الحالتين السابقتين التأشير على كشف التحديد الخاص بتلك الاراضى من المكتب الهندسى التابع للمأمورية المختصة بأن هذه الاراضى تدخل القرار الذى تستند اليه احدى هذه الجهات فى تخصيص هذه الاراضى لها .

كما يجب تضمين محور المشروع (إقرار) بأن الهيئة أو الجهة الصادر لصالحها التخصيص أو المتصرفه فى هذه الأراضى - قد قامت بالتنسيق فى هذا الشأن مع (وزارة الدفاع) وتحت مسؤوليتها .

٨ - أحكام المنقضى فى التصرف فى أملاك الدولة الخاصة:

(١) بيع أراضى الدولة الخاصة لا يتم ركن (القبول) فيه الا بالتصديق على البيع من (وزارة المالية) . وقرار (المحافظة) بتمليك أراضى وضع اليد لشاغلها لا يعطى للمحكمة الحق فى الحكم بانعقاد البيع دون التحقق من توافر ركن (القبول) والا كان الحكم (خطأ) والاستثناء: خضوع التصرف للقانون ١٠٠/١٩٦٤.

(طعن ٥١/١٩٢٦ ق جلسة)

(٢) تصرف المشتري فى العقارات المبيعة له من (الدولة) (قبل) الوفاء (بثمنها كاملا) (وملحقاته) (باطل بطلانا مطلقا) طبقا ق ١٠٠/١٩٦٤.

(طعن ٤٠/١١٠ ق جلسة ١٩٧٦/١/٢١) .

(٣) بيع أملاك الدولة الخاصة (معقود للمحافظين) وحدهم أو من يفوضوهم طبقا للمواد ٢٨ ، ٣١ ، ٣٣ ، ق ٤٣/١٩٧٩ بشأن الحكم المحلى ولائحته التنفيذية. (طعن ٦٠/٣٦٩١ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٣)

(٤) بيع أملاك الدولة الخاصة: عدم تمامه الا بالتصديق عليه من (المحافظين) دون سواهم كل فى دائرة اختصاصه بعد موافقة (اللجنة التنفيذية للمحافظة) اعتبار (التصديق) (قبول) للبيع، والرغبة فى الشراء (ايجاب) . مؤداه: تخصيص الحكومة للأراضى واقصاحها عن رغبتها فى البيع ايجابا من جانبها. قضاء الحكم المطعون فيه بالزام المحافظ بصفت بتحرير عقد البيع تأسيسا على اعتبار القرارين الجمهوريين ٨٣٦/١٩٥٧ ، ٥٤٩/١٩٧٦ (ايجابا) من الحكومة صادقة قبول من المطعون ضده بتقديمه للشراء وسداده الثمن (مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيق) (طعن ٦٣/٤٤٢١ ق جلسة ٢٠٠١/١٩/٢/٧) .

٥- الاراضى الصحراوية • اعتبارها مملوكة للدولة ملكية خاصة • جواز التصرف فيها بالبيع أو التأجير للأفراد (م ٨٧ مدنى) والمادتان (٢ ، ٣ ق ١٠٠ / ١٩٦٤) (طعن ١٦٢٧ / ٥٣ ق جلسة ١٢ / ٥ / ١٩٩٣) .

جريمة التعدي على اراضى الدولة:-

جرم ق ١٩٨٤/٣٤ كل صور التعدي على اراضى الدولة، أو احدى شركات القطاع العام أو الاشخاص الاعتبارية العامة: سواء بزراعتها أو غرسها - أو اقامه منشآت عليها - أو الانتفاع بها بأى صوره كانت فنصت (م ٣٧٢ مكرر عقوبات) على أن كل من تعد على ارض زراعية أو ارض قضاء أو مبانى حكومية للدولة أو احد الاشخاص الاعتبارية العامة وذلك بزراعتها أو غرسها أو اقامة منشآت عليها بأى صوره يعاقب بالسحب

وغرامه لاتجاوز الفين جنيه أو احدى هاتين العقوبتين، الى جانب رد العقار المغتصب بما يكون عليه من مبان أو غرس. واذا وقعت الجريمة نتيجة تحايل أو تقديم اقرارات أو الادلاء ببيانات غير صحيحة مع العلم بذلك تكون العقوبة الحبس مدة لاتقل عن سنة ولا تزيد عن خمس سنوات وغرامه لاتقل عن الف جنيه ولا تزيد عن خمسة الف جنيه أو احدى هاتين العقوبتين واذا وقعت الجريمة من جانب (موظف عام) فانه طبقا للمادتين ١١٩، ١١٣ عقوبات تكون العقوبة هي (الاشغال الشاقة المؤبدة أو الموقته الى جانب العزل من الوظيفة، وزوال صفته اذا كان عضوا باحدى المجالس المحلية، ورد العقار المغتصب .

أحكام المنقضى في الأموال العامة:-

- ١- الشواطئ من قبيل الأموال العامة (طعن ٢٤٢٣ / ٥٤ ق جلسة ٣٠ / ١ / ١٩٨٩) .
- ٢- جسور النيل ومجراه من أملاك الدولة العامة (م ٧٨ مدنى) (طعن ٣٨٧ / ٤٣ ق جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٨١) .
- ٣- الأموال المخصصة (للمنفع العام) . تصرف سلطاته الاداريه فيها لا يكون الأعلى على سبيل الترخيص المؤقت بالإنقاعه (طعن ٣٧٥١ / ٦٠ ق جلسة ٦ / ٢ / ١٩٩٥) .
- ٤- الجبانات إعتبارها (أموال عامه) ما دامت معدة المدفن فيها وتخصصت بالفعل لهذه المنفعه . حصرها والإشراف عليها للمجالس المحلية ق ٥ / ١٩٦٦ ولائحته التنفيذية .
- ٥- الأموال العامة . الإنتفاع بها بموجب (ترخيص) مقابل رسم . وليس مقابل أجره إعتبار ذلك الأعمال الإداريه أثره :- خروجه عن ولايه القضاء العادى (طعن ٢٦٤٧ / ٥٩ ق جلسة ٥ / ٣ / ١٩٩٧) .

٦- وضع اليد على (الأموال العامة) لا يكسب الملكية إلا بعد (إنتهاء
تخصيصها للمنفعة العامة) (طعن ٣٧٢٥ / ٥٩ ق جلسة ٢٦ / ١ /
١٩٩٧) .

١٠ - شهادة الإعتداد بالملكية (

(فنى ٧٢/٢ ، ١٩٧٣/١ ، ١٩٧٤/١٢ ، ١٩٧٩/١٦ ، ١٩٨٣/٩ ،
١٩٨٦/١٠ ، ١٩٩١/٦ ، ١٩٩٢/٢٢ ، ١٩٩٣/٢)

تعريفها:-

بند ١٦٧ مكرر ١: هي (شهادة) تصدر من احدى الهيئات العامة تعتد فيه لشخص وزعت عليه اراضى (تابعة لها) بالتصرف (الصادر منه) بالنسبة لهذه الاراضى (الى شخص اخر) بموجب (عقد بيع ابتدائى) لذلك الشخص وطبقا م ١٥ ق الاثبات رقم ٨٦/٢٥ يكون للعقد (تاريخ ثابت) من يوم قيد الطلب المذكور وحيث أن هذا التاريخ سابق على يوم / / ١٩ فيعد العقد ثابت التاريخ قبل هذا الميعاد طبقا م ٧ ق ١٩٦٩/٥٠ بتعيين حد أقصى لملكية الاسرة والفرد من الاراضى الزراعية مع أحقية (الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) فى الاستيلاء على أى مسطح وارد بالعقد متى يتعين الاستيلاء عليها قانونا واذا كان البائع متوفى فيجب على الشهر العقارى التحقق من ان ورثته كانوا (قصر) يوم ١٩٦٩/٧/٢٣ وأن أرملته بلغت (سن الرشد) فى هذا التاريخ. وتشهر بطريق (التسجيل) ويجوز شهرها بطريق (الايداع) بناء على قانون خاص أو حسب رغبة صاحب الشأن وهذا جائز طبقا للمنشوران الفنيان ١٩٨٠/٢ ، ١٩٨٦/١٦.

- وبالنسبة لمدى استحقاق رسوم نسبية عنها:

فتوى ادارة التفتيش المالى بمصلحة الشهر العقارى لمكتب اسكندرية رقم ١٩٩٢/٣٩:

(١) اذا تم تقدير القيمة بالنسبة الارض (بمعرفة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية) يؤخذ على أساس (قيمتها).

(٢) إذا لم يقدر قيمتها يؤخذ بالحد الأدنى بمادة ٢١ ق ٩١/٦ الخاص برسوم الشهر معدل ق ٤٦/٧٠ حسب الحالة التي تدرج عليها طبيعة التعامل (بالبنود العشرة).

١١- وفيما يلي (المنشورات الفنية) التي أذاعتها مصلحة الشهر العقاري بخصوص شهادة الاعتداد:

(١) فني ١٩٧٢/٢:

(بإذاعة ق ١٩٦٤/١٠٠ الخاص باملاك الدولة الخاصة)

م ٧ ق ١٩٦٤/١٠٠:

يلزم تقديم طلب الشهر عن عقار من العقارات الكائنة بالمناطق الصحراوية المعتبرة (خارج الزمام) مصحوبة (بشهادة تملك) وإذا كان الصادر لصالحه الاعتداد بالملكية (متوفى) يراعى تقديم (الاعلام الشرعى) المثبت للوفاة ولا يغنى عنها (شهادة الوفاة، وحصر الورثة) يدخل أحدهم (متمم للصفقة) نيابة عن (مورثة) الصادر لصالحه الاعتداد وهو (المتوفى) (ويستثنى) من هذه المطالبة بشهادة التملك (شهر عرائض الدعاوى) فلا تطلب الا عند (شهر الحكم) الصادر فيها .

(٢) فني ١٩٧٢/٢:

يحظر شهر طلب مقدم عن عقار كائن بالاراضى الصحراوية خارج الزمام الا اذا كان مصحوب (بشهادة تملك) .

(٣) فني ١٩٧٢/٢:

(شهادة الملكية) التي تضمن الاعتداد بالحقوق العينية الواردة على عقارات كائنة بالمناطق شهر بطريق (التأشير الهامشى) على هامش المحررات المشهورة المثبتة لها.

٤) فني ١٩٧٣/٩ :

لا يجوز شهر أى تصرف صادر من مالك يخضع لأحكام المادتين ٤, ٧ من القانون ١٩٦٩/٥٠ الا بعد تقديم (شهادة الاعتداد بالملكية) المرفقة بنموذجين وتضمنين ارقامها وتاريخها ومضمونها بالمحرر وترفق عند شهره وعلى المأمورية التحقق من ان الأولاد كان (قصر) يوم ١٩٦٩/٧/٢٣ وأن الزوجة كانت بالغة (سن الرشد) فى هذا التاريخ مع تقديم شهادة من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى من واقع الاقرار المقدم اليها عن ملكية الاسرة (موقع الارض والحوض) والقطعة والمسطح والمالك الأصلي صاحب التصرف واثبات مضمونها ورقمها وتاريخها وترفق مع المحرر عند شهره (كنص بند ٧ من المنشور الفنى ١٩٦٩/٩).

٥) فني ١٩٧٤/١٢ :

عند مراجعة الطلبات التى تستند فيها الملكية الى شهادات الاعتداد بالملكية الصادرة من الجهاز التنفيذى للمشروعات الصحروية والمشهرة وفقا لاحكام (المنشور الفنى ١٩٧٢/٢) يلزم وجوب مطالبة اصحاب الشأن بالكشف الثابت به (تكليف العقار) محل التصرف من واقع دفاتر المكلفات تطبيقا لنص م ٥/٢٧ ق ١١٤/١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ١٩٩٣ و م ٧٥ ق ١٠٠/١٩٦٤ المذاع بالمنشور الفنى ١٩٧٢/٢. فضلا عن اتخاذ الضريبة الاصلية السنوية الموضحة بهذه الكشف الرسمية اساسا لتقدير الحد الأدنى لقيمة العقارات فى مجال تطبيق م ٢١ ق ٧٠/١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر معدل بقانون ٩١/٦.

٦) فني ١٩٧٩/١٦ :

يراعى مطالبة أصحاب الشأن بتقديم (شهادة من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى والاعتداد بالتصرفات الخاضعة لاحكام القانون ١٩٦٩/٥٠ وارفاق هذه الشهادة بالمحرر، ومراعاة ارسال صورة اضافية من المحرر الى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى وذلك ضبطا لشهر التصرفات المذكورة.

٧) فنى ١٩٨٣/٩ :

يلزم تقديم (شهادة) من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى (بعدم تجاوز الحد الاقصى لملكية المتصرف) .

٨) فنى ١٩٨٦/١٠ :

قرارات وشهادات الاعتداد بالملكية الصادرة من المحافظة أو الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية - يرفق معها (مكلفه وتشهر بطريق (الايداع) طبقا لنص م ١٩ ق ١٤٣/١٩٨١ الخاص بالاراضى الصحراوية.

٩) فنى ١٩٩١/٦ :

تطبيقا ق ١٩٩١/٧ الخاص بأملك الدولة الخاصة يلزم (موافقة) الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أو هيئة المجتمعات العمرانية أو الهيئة العامة للتنمية والسياحية على كل التصرف غير صادر منها فى الاراضى الصحراوية - كل حسب المناطق التى تخضع لها .

١- تختص الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بالتصرف فى:

- أ . الاراضى التى تخصص لاغراض الاستصلاح والاستزراع.
- ب. اراضى البحيرات المجففة والمعدة كمناطق استصلاح واستزراع.
- ج. اراضى طرح النهر.

- د. الاراضى المتاخمة والممتدة لمسافة ٢ كيلو متر خارج الزمام.
- ٢- تختص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالتصرف فى الاراضى التى تخصص لاغراض اقامة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- ٣- الهيئة العامة للتنمية السياحية وتختص بالتصرف فى الاراضى التى تخصص لاغراض السياحة (فنى ١٩٩٣/٢).
- ٤- وحدات الادارة المحلية وتختص بالتصرف فى .
- أ- الاراضى المعدة للبناء المملوكة لها أو للدولة.
- ب- الاراضى القابلة للاستزراع داخل الزمام.
- ١٠ (فنى ١٩٩٤/٢٢) :

أولاً: عند التصرف وتقديم الطلبات لشهر الاراضى الخاضعة ق
١٩٨١/١٤٣ الخاص بالاراضى الصحراوية يجب :

- ١- بالنسبة للتصرفات (السابقة) على ق ١٩٨١/١٤٣ :
- (شهادة اعتداد الملكية) معتمدة من (الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية طبقا م ١٨ ق ١٩٨١/١٤٣ و م ٦٢ من لائحة التنفيذية بالتصرفات غير المشهورة الصادر من الجهات المخصصة قانونا من تاريخ العمل بالقانون المشار اليه لصالح الفئات المذكورة بمادة ٦٢.
- ٢- يطالب بشهادة اعتداد بالتصرف (معتمدة) من الهيئة سالفه الذكر بالنسبة للتصرفات (الغير مشهورة) الصادرة من الهيئة أو صندوق اراضى الاستصلاح فى الاراضى الصحراوية للفئات التى تضمنتها م ٦٨ من اللائحة التنفيذية لقانون ٨١/١٤٣ أما التصرفات الصادرة من غير هذه الجهات لصالح اى فئة من الفئات فيلزم تقديم (ما يفيد موافقة الهيئة) على هذا التصرف.

٣- تقديم شهادة بالاعتداد بالتصرف معتمدة من الهيئة بالنسبة للتصرفات (غير المشهورة) الصادرة لصالح (الجمعيات) التعاونية الزراعية والجمعيات التعاونية لاستصلاح الاراضى م ٦٩ من اللائحة.

٤- تقديم شهادة بالاعتداد بالتصرف معتمدة من الهيئة بالنسبة للتصرفات (غير المشهورة) الصادرة من الهيئة أو صندوق الاستصلاح لصالح المشروعات المنشأة طبقا (لقانون الاستثمار) م ٧٠ من اللائحة.

ثانيا: عند التصرف فى الاراضى المخصصة لاغراض الاستصلاح والاستزراع يلزم (موافقة) الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية - أما بالنسبة للاراضى الواقعة خارج مناطق الاستصلاح فتختص بالتصرف فيها (هيئة المجتمعات العمرانية).

قرار وزير الزراعة رقم ١٠٥٧/١٩٩٥ بتعديل م ٤٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٤٣/١٩٨١ بشأن الاراضى الصحراوية بالقرار الوزارى ١٩٨٢/١٩٨.

(تودع) المحررات الخاصة (بالاعتداد بالملكية) التى تصدرها هيئة التعمير والتنمية الزراعية لاحكام القانون ١٤٣/١٩٨١ ولائحة التنفيذية وكذا محررات الاعتماد بالملكية التى تصدرها الهيئة والمحافظات الصحراوية المختصة والواقعة داخل مسافة الكيلومتريين من حد كردونات المدن والقرى للمحافظات الصحراوية تطبيقا لاحكام قرار رئيس الجمهورية ٦٣٢/١٩٨٢ بشأن بعض حالات الاعتماد بالملكية فى محافظات الوادى الجديد وشمال وجنوب سيناء والبحر الاحمر ومطروح وبعض المناطق بالصحراء الغربية , فى (مكتب الشهر العقارى المختص) تطبيقا لاحكام القانون ١٤٧/١٩٨١ والقانون ٩٦/٩٥.

ويعمل به من تاريخ نشره - ونشر بتاريخ ٥/٦/١٩٩٦.

١٢ - المستندات المطلوبة لشهر شهادة الاعتداد بالملكية:

١. مكلفة (كشف رسمى مستخرج من سجلات الضرائب العقارية).
٢. شهادة تملك.
٣. شهادة اعتداد بالتصرف.
٤. اعلام وراثه للصادر لصالحه الاعتداد (اذا كان متوفى) ويمثله أحد ورثته.
٥. شهادة من الاصلاح الزراعى بعدم تجاوز الحد الاقصى لملكية المتصرف.
٦. موافقة احدى الهيئات العامة سائلة الاشارة على التصرف اذا كان التصرف (غير صادر منها).

١٣ - ~~صبيغ~~ :

الهيئة العامة للاستصلاح الزراعي _____ رسم الشهادة

إدارة الاستيلاء _____ رسم الدمغة

_____ رسم البريد

_____ توريدا بالقسيمة رقم

شهادة رقم () ١٠

تعهد الهيئة العامة للاستصلاح الزراعي ادارة الاستيلاء بأن اللجنة المشكلة بقرار السيد المهندس رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاستصلاح الزراعي رقم ٢٣/١ بتاريخ ١٠/٣/١٩٧١ قد أصدرت بجلستها المنعقدة بتاريخ / / ٢٠ قرارا يقضى (بالإعتداد) بالتصرفات من :

السيد/..... (طرف أول بائع)

إلى السيد /..... (طرف ثاني مشتري)

الذى باع فيه الطرف الأول إلى الطرف الثانى بموجب (العقد العرفى)

المؤرخ فى / / ٢٠٠ أطيانا زراعية بيانها:

| ملاحظات | المساحة | | | القطعة | اسم الحوض ورقمة | الناحية | المركز | المحافظة |
|---------|---------|---|---|--------|-----------------|---------|--------|----------|
| | ق | ط | س | | | | | |
| | | | | | | | | |

وقد صدر هذا الاعتداد على أساس ورود مضمون العقد المشار إليها ورودا
كافيا في المقدم برقم كذا بتاريخ / / ٢٠:

وأنه وفقا لحكم المادة (١٥) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ الخاص
بالاثبات في المواد المدنية والتجارية يكون هذا العقد (ذا تاريخ) (من) يوم
قيد الطلب المذكور.

وحيث أن التاريخ سابق على يوم كذا فمن ثم يعتبر هذا العقد ثابت التاريخ.
قبل هذا الميعاد وفقا لحكم المادة السابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩
بتعيين حد أقصى لملكية الأسرة والفرد من الاراضى الزراعية وما فى
حكمها. وقد تم الاعتداد على أساس البيانات الواردة بالاقرار عن الأسرة
وحالتها المدنية وكذا البيانات المساحية التى وردت فيه وفى عقد التصرف
المشار إليه وذلك تحت مسئولية المالك مع حفظ حق الهيئة العامة للصالح
الزراعى فى (الاستيلاء) على أى مسطح من المسطحات المبنية بعاليه متى
كان يتعين الاستيلاء عليها قانونا .

وقد اعطيت هذه الشهادة بناء على طلب السيد /
لتقديمها لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق للسير فى اجراءات شهر المحرر
دون أدنى مسئولية على جهة الصلاح الزراعى .

تحريرا فى / / ٢٠

نائب مدير الهيئة

رسم الشهادة

رسم الدمغة

رسم البريد

توريد بالقسيمة رقم

الهيئة العامة للاستصلاح الزراعي

إدارة الاستيلاء

شهادة رقم () ١١

تعهد الهيئة العامة للاستصلاح الزراعي ادارة الاستيلاء بأن اللجنة المشكلة
بقرار السيد المهندس رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاستصلاح الزراعي
رقم ٢٣/١ بتاريخ ١٠/٣/١٩٧١ قد أصدرت بجلستها المنعقدة بتاريخ //
١٩ قرار يقضى (بالاعتداد) بالتصرفات من:

السيد/.....(طرف أول بائع)

إلى السيد /.....(طرف ثانى مشتري)

الذى باع فيه الطرف الأول إلى الطرف الثانى بموجب (العقد العرفى)

المؤرخ فى / / ١٩ أطيانا زراعية بيانها:

| ملاحظات | المساحة | | | القطعة | اسم الحوض ورقة | الناحية | المركز | المحافظة |
|---------|---------|---|---|--------|----------------------|---------|--------|----------|
| | ق | ط | س | | | | | |
| | | | | | | | | |

وقد صدر هذا الاعتداد على أساس ورود مضمون العقد المشار إليها ورودا كافيا فى المقدم برقم كذا بتاريخ / / ٢٠.

وأنة وفقا لحكم المادة (١٥) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ الخاص بالاثبات فى المواد المدنية والتجارية يكون هذا العقد (ذا تاريخ) (من) يوم قيد الطلب المذكور. وحيث أن التاريخ سابق على يوم ١٩٧٠/١/٢٣ فمن ثم يعتبر هذا العقد ثابت التاريخ قبل هذا الميعاد وفقا لحكم المادة السابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد أقصى لملكية الأسرة والفرد من الاراضى الزراعية وما فى حكمها. وقد تم الاعتداد على أساس البيانات الواردة بالاقرار عن الأسرة وحالتها المدنية وكذا البيانات المساحية التى وردت فيه وفى عقد التصرف المشار إليه وذلك تحت مسئولية المالك مع حفظ حق الهيئة العامة.

للإصلاح الزراعى فى الاستيلاء على أى مسطح من المسطحات المبنية بعاليه متى كان يتعين الاستيلاء عليها قانونا.

وقد اعطيت هذه الشهادة بناء على طلب السيد /.....

لتقديمها لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق للسير فى اجراءات شهر المحرر دون أدنى مسئولية على جهة الاصلاح الزراعى وفيما يختص بالاولاد القصر فعلى الشهر العقارى أن يتحقق من أن هؤلاء الاولاد كانوا قاصرين فى يوم ١٩٦٩/٧/٢٣ والتحقق أيضا من أن الزوجة كانت بالغة سن الرشد فى هذا التاريخ.

تحريرا فى / / ٢٠

نائب مدير الهيئة

الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية

الإدارة المركزية للملكية والتصرف

شهادة اعتداد بالملكية

رقم الشهر..... لسنة ()

شهر بطريق الإيداع

تنفيذا لأحكام القانون رقم ١٠٠/١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها ولائحته التنفيذية والقوانين المعدلة له. وتنفيذا لأحكام القانون رقم ١٤٣/١٩٨١ بشأن الأراضي الصحراوية ولائحته التنفيذية.

وبناء على قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩/١٩٧٢ بدمج الجهاز التنفيذي للمشروعات الصحراوية في الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية والقرارات المكملة والمعدلة له.

وبناء على الاخطار المقدم من السيد / بتاريخ /
٢٠٠/ وفقا لحكم المادتين ٧٥، ٧٦ من القانون رقم ١٠٠/١٩٦٤ والمقيد
بسجل () تملك تحت رقم — ناحية — قسم —
محافظة —

وبناء على القرار رقم — لسنة — الصادر
من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بتاريخ / /
٢٠٠٢ بإعتماد نتائج بحث الملكية بالاعتداد بالملكية
للسيد / (تعقد) الهيئة العامة لمشروعات التعمير
والتنمية الزراعية الكائن مركزها بمجمع الاصلاح الزراعي بالدقي محافظة
الجيزة ويمثلها السيد / بموجب القرار الوزاري رقم

لسنة — مفوضا عن السيد / بموجب قرار
التقويض رقم بتاريخ / / ٢٠٠٢ (بملكية) السيد
/ الموضحة فيما بعد:

| الحدود والاطوال | مسطح | محافظة | قسم | ناحية |
|--|--------------|--------|-----|-------|
| | س/ط/ف/سم/م ٢ | | | |
| البحرى..... | | مطروح | | |
| الشرقى..... | | | | |
| القبلى..... | | | | |
| الغربى..... | | | | |
| الوصف عبارة عن حديقة بها | | | | |
| التعامل يقع بين الكيلو..... إلى | | | | |
| الكيلو..... بحرى طريق..... | | | | |
| اسكندرية - مطروح الصحراوى وذلك طبقا لكشف التحديد.. رقم | | | | |
| (٢٠/) | | | | |

روجع (دون بحث ملكية وتكليف) تحت مسئولية المتعاقدين دون مسئولية
الشهر العقارى (سواء حاليا أو مستقبلا) والمشروع مكون من:
.....

التعامل: عبارة عن (اتمام صفقة) بموجب الاعلان الشرعى رقم..... لسنة
محكمة الدخيلة على أن ينتقل للملكية والتكليف باسم (المورث).

الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية

رئيس قطاع الملكية والتنمية

إمضاء

(توقيع ادارى وخاتم شعار الدولة)

المتمم للصفقة والصادر لصالحه الاعتداد بالملكية

امضاء

| |
|---------------|
| مأمورية مطروح |
| _____ طلب |
| _____ مشروع |

مكتب توثيق _____

محضر تصديق لسنة ()

انه فى يوم الموافق / / ٢٠٠٠ قد تم التوقيع من متمم الصفقة
والصادر لصالحه الاعتداد بالملكية السيد / جوازا سفر
بصفته أحد ورثة المرحوم / بموجب اعلام ورثة رقم
_____ لسنة محكمة _____ وذلك أمامنا

نحن الموثق _____

الموثق

امضاء

محضر ايداع

مكتب شهر عقارى (مطروح)

انه فى يوم الموافق / / ٢٠٠
بمعرفتنا نحن / أمين مكتب مطروح للشهر بناء على
طلب السيد / أحد ورثة المرحوم /
بصفته متم للصفقة نيابة عن المورث المرحوم / المتوفى
بتاريخ / / ٢٠ حسب الإعلام الشرعى الصادر محكمة الدخيلة للاحوال
برقم () لسنة.....وراثات بجلسة / / ٢٠ والصادر
لصالحه شهادة الإعتداد بالملكية عن مسطح.....م والواقع بين الكيلو
.....والكيلو طريق اسكندرية مطروح الصحراوى .وشهادة الإعتداد
صادرة من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ويمثلها
.....بموجب القرار الوزارى رقملسنة....مفوضا عن السيد /
..... بموجب قرار التفويض رقم ... لسنة ...طلب رقممشروع
رقممأمورية مطروح، والعقد مكون من وجهين، والوجهة الثانى محضر
تصديق برقم.....لسنة.....مكتب توثيق.....موقع عليه من متم
الصفقة....السيد /.....بموجب جواز سفر رقم ,
وبذلك تم الايداع وهذا محضر منا بذلك .

أمين مكتب الشهر

طالب الايداع

إمضاء

إمضاء

نزع الملكية للمنفعة العامة (ق ١٠/١٩٩٠) ١٢

المواد (٣٣١ : ٣٣٥ تعليمات شهر ٢٠٠١)

٢١٧- موقف الشريعة الاسلامية من نزع الملكية للمنفعة العامة:
تجيز الشريعة الاسلامية نزع الملكية للمنفعة العامة والصالح العام غير أنها لا تجيز اللجوء الى (الاستيلاء) على عقار الافراد (الا) بعد سداد (التعويض المناسب) ولكنها لا تعرف نظام (الاستيلاء المؤقت) الذى هو (تهرب من دفع الثمن)، كما أنه (مخالف) لمادة ٣٤ من دستور جمهورية مصر الدائم عام ١٩٧١^{١٢}.

- يجب شهر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بطريق الايداع:
م ٣٣١ تعليمات شهر ٢٠٠١:

يوقع أصحاب الحقوق التى لم تقدم فى شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة. أما الممتلكات التى يتعذر فيها تقديم معارضات يصدر بنزع ملكيتها قرار وزارى، ويشهر النموذج أو القرار الوزارى بطريق (الايداع) ويقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر مباشرة (م ١١ ق ١٠/١٩٩٠)، (م ٣٣٣ تعليمات شهر ٢٠٠١)، ويترتب على الشهر بهذا الطريق جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع بطريق (التسجيل) (ويعفى) شهرها من (الرسوم النسبية وضريبة التصرفات العقارية)، ويجوز للأوصياء والقائمة التوقيع عن فاقدى الاهلية وناقصيها (بدون اذن المحكمة)، كما يجوز للجهة المختصة، بالوقف الخيرى بالنسبة

١- نشر بجريدة الرسمية عدد ٢ تابع بتاريخ ١٩٩٠/٥/٢١.

٢- نزع الملكية للمنفعة العامة مستشار/ عبد المنعم للدسوقى.

قرب نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون د/ سعد محمد خنيل ص ١٢، ٢٨٢، ٢٠٣.

لوقف التوقيع دون الرجوع للمحكمة المختصة، أما بالنسبة لاستلام التعويض فيلزم الحصول على (اذن جهة الاختصاص).

النتائج المترتبة على عدم ايداع قرار نزع الملكية مكتب الشهر خلال (سنتين) من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية:

م ١١، ١٢ ق ١٠/١٩٩٠: يترتب على عدم ايداع (النماذج أو الوزارى مكتب الشهر العقارى المختص) خلال (السنتين) (من تاريخ نشر القرار للمنفعة العامة بالجريدة الرسمية) اعتبار القرار (كأن لم يكن) .
بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الوزارى الخاص بها. (م ٣٣٢ تعليمات شهر ٢٠٠١) .

م ٣٣٤ تعليمات شهر ٢٠٠١:

الاجزاء المتداخلة من الاعيان الموقوفة فى المنافع العامة، يكتفى فى شأن اشهار الغاء الوقف فيها (باقرار من المستحقين فى الوقف) ويشهر مع استمارة نزع الملكية , ولا حاجة إلى المطالبة بتعيين حصة فى غلتها. بالخيرات والمرتببات المشروطة فى كتب الوقف وتغييراته.

ويجوز أن تقوم ادارة نزع الملكية التابعة لهيئة المساحة بعمل (قائمة شهر الغاء الوقف) وذلك بتضمين استمارة نزع الملكية (اقرار من المنزوع ملكية هذا نصه) (أقبل شهر الغاء الوقف بالنسبة للاجزاء المأخوذة للمشروع كما أقبل خصم رسوم الشهر من قيمة التعويض) . واذا تم نزع الملكية بقرار وزارى فلا مانع من (شهر القرار الصادر بنزع الملكية) بشرط النص فيه على (عدم صرف التعويض لصاحب الشأن الا بعد (شهر الغاء الوقف) (باقرار من المستحق) .

أما بالنسبة للقرارات السابقة صدورها ولم تضمن النص السابق فيجوز (شهرها) على اساس أن نزع الملكية بالمساحة لن تصرف التعويض الا بعد

تقديم (ما يفيد شهر الغاء الوقف عن الاعيان المنزوعة ملكيتها بموجب القرار).

٢١٩ - استمارات نزع للمنفعة العامة المتضمنة التنازل من صاحب الشأن عن التعويض المستحق:

لا داعى لافراغها فى (الشكل الرسمى) (م ٣٣٥ تعليمات شهر ٢٠٠١) (فنى ١٩٦٣/١٩).

١٧- الجهة المطالبة بصرف التعويض:

١- (المساحة) ممثلة فى (رئيس مجلس ادارة نزع الملكية التابعة لهيئة المساحة) اعمالا لنص م ١٠ قرار جمهورى ٧١/٢٤٣٣ (طعن ٥٣/١١٧٩ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٢) وهى الجهة طالبة نزع الملكية وهو التزام مصدره (القانون) (طعن ٦٠/٢٥٣١ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢١)

٢- أو مجالس الأحياء والمدن (الجهة التى تقوم بالاجراءات وليست المستفيدة من نزع الملكية).

١٨ - تقادم الحق فى صرف التعويض عن نزع الملكية بدون اتباع الاجراءات القانونية:-

(١٥ سنة) طبقا نص (م ٣٧٤ مدنى).

١٩ - أوجه الخلاف بين المصادرة والتأميم ونزع الملكية:

المصادرة: تكون (بحكم قضائى) طبقا م ٣٦ من الدستور الدائم لجمهورية مصر ١٩٧١، ولا يحكم بالتعويض عنها ، ومحددة بحالات واردة على سبيل الحصر وهى: (التهرب الجمركى، تزيف العملة، الأدوات المستخدمة فى الجرائم، الاسلحة النارية، حيازة المواد المخدرة).

عكس نزع الملكية: فتكون مقابل تعويض مادى، وأنها ليست محددة، وانما تقتضيها (المنفعة العامة).

والتأميم : يكون (بقانون) (جبرا عن صاحبه) ويرد على (مشروع انتاجي) عكس نزع الملكية : الذي يرد على عقار مملوك لأحد الأفراد .

٢٠ - أحكام المنقضى في نزع الملكية للمنفعة العامة:

الملكية الخاصة مصونة لا تنتزع الا للمنفعة العامة مقابل تعويض مادي:
(الملكية الخاصة مصونة) ولها حرمتها بحكم الدساتير المتعاقبة فلا تنتزع الا (للمنفعة العامة) ومقابل (تعويض عادل) وفقا للقانون (م ٣٤ من الدستور الدائم لجمهورية مصر الصادر سنة ١٩٧١ , م ٨٠٥ مدنى) (طعن ٤٣/٦٣١ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧) (طعن ٥٣/١١٧٩ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٢) .

٢١ - متى يفقد المال العام صفته كمال عام:

الاموال العامة: فقدما هذه الصفة , بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل انتهاء الغرض الذى من أجله خصصت هذه المنفعة (م ٨٨ مدنى) أثره : صيرورة هذه الأموال من (الأموال الخاصة) المملوكة للدولة أو الاشخاص المعنوية العامة . (طعن ٦٧/٨٤٠ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٥) .

٢٢ - الجهة المنوط بها نزع الملكية , ومن يلتزم بالتعويض ؟ ومصدر التزامها ؟

١ . من المستقر عليه ان الجهة طالبة نزع الملكية هي التى تستفيد من العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة, ومن ثم يلتزم بدفع (التعويض) المقرر لمن نزعت ملكيته التزاما مصدره (القانون) وليس (العمل غير المشروع) .
(طعن ٦٠/٢٥٣٦ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢١)

٢. أناط المشروع بإدارة نزع الملكية بمصلحة المساحة القيام بكافة الاجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار وتعيين ملاكه وتقدير التعويض المستحق لأصحابه عن نزع الملكية وسداده اليهم مقابل الحصول على توقيعاتهم على نماذج خاصة بنقل الملكية للمنفعة العامة وإيداعها مكتب الشهر العقارى , لكى يترتب عليه نفس الاثر المترتب على شهر ايداع عقد البيع الرضائى وان تشريع نزع الملكية يتعلق (بالنظام العام) لاتصال احكامه بالمنفعة العامة.

(طعن ٢٥٣٦/٦٠ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢١)

٢٣- الاثر المترتب على عدم اتباع اجراءات نزع الملكية طبقا

لل قانون :-

استيلاء الحكومة على عقار (جبرا) عن صاحبه (بدون) اتباع الاجراءات التى يوجبها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر بمثابة (غصب) وليس من شأنه نقل ملكية العقار للحكومة, بل تظل هذه الملكية (لصاحب العقار) رغم هذا الاستيلاء (طعن ٣٩٠٦/٦٠ ق جلسة ١٩٩١/٦/٢٧) (طعن ٤٣/٦٢٢ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٨) (طعن ٥٢/٢١٧٦ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١١) ولصاحبة المطالبة (بتعويض) عنه , ويكون له الحق فى استرداده مالم يصبح ردا مستحيلا فيستعاض عن ذلك (بالتعويض النقدي) طبقا للقاعدة العامة فى المسؤولية المدنية القاضية بأن التنفيذ العينى هو الأصل, ولا يلتجئ الى عوضه (بالتعويض النقدي) الا اذا استحال التنفيذ العينى (طعن ٥٨/٥١٣ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٢) (طعن ٥٨/٢٠١٧ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥) ولصاحب العقار الحق فى (ريعه) (طعن ٥٣/١٥٠٠ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٤).

٢٤ - تقادم الحق فى التعويض عن نزع الملكية دون اتباع الاجراءات القانونية بـ ١٥ سنة:

نزع الملكية للمنفعة العامة دون اتباع الاجراءات القانونية يعد (غصب) الالتزام (بالتعويض) مصدره (القانون) وليس العمل ير المشروع، تقادme ب ١٥ سنة من تاريخ الاستحقاق (طبقا م ٣٧٤ مدنى). عدم خضوعه (للتقادم الثلاثى) المنصوص عليه (بمادة ١٧٢ مدنى).

(طعن ٤٣/٦٣١ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧) (الطعان ٢٤٤٠, ٥٩/٢٦٥ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٧) القرار الوزارى بتخصيص العقار للمنفعة العامة سقوطه (بسنتين) من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، ولم يودع خلالها بمكتب الشهر العقارى المختص والاستثناء:

القرار الوزارى بتخصيص العقار للمنفعة العامة - سقوطه بمضى (سنتين) على (نشره بالجريدة الرسمية دون ايداعه). أو النماذج الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة بمكتب الشهر العقارى . الاستثناء: دخول العقار ضمن مشروعات تم تنفيذها بالفعل. الشروع فى تنفيذها خلال هذه المدة (غير كاف) عله ذلك (المادتان ١٠، ٢٩ ق ١٩٥٤/٥٧٧ معدل بالقانون ١٩٦٢/١٣)

(طعن ٥٠/١٩٧٤ ق جلسة ١٩٨٥/١/٣١)

٢٥ - المدة التى يستحق عنها تعويض وكيفية تقديره ؟

١- تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية هى (بتاريخ نزع الملكية) وليس بتاريخ رفع الدعوى (طعن ٦٧/٦٠ ق جلسة ١٩٩٨/٦/١٦)

٢- وجوب النظر في الضرر كما صار اليه عند الحكم كلما كان الضرر متغيرا وتفاقم، وليس كما كان عندما وقع . (طعن ٥٩/٢٨٠٢ ق جلسة ١٦/٣/١٩٩٥)

٣- العبرة في قيمة الضرر هي (قيمته وقت الحكم بالتعويض) وليس بقيمته وقت وقوعه - لصاحب الشأن في العقار - الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع به من تاريخ الاستيلاء الفعلي لحين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية (م ٤/١٦ ق ١٩٥٤/٥٧٧) ويلزم به الجهة طالبة نزع الملكية القضاء بهذا التعويض حتى تاريخ ايداع نماذج الملكية بمصلحة الشهر العقاري (مخالفة للقانون) . (طعن ٥٦/٥٦٤ ق جلسة ٢٦/١/١٩٨٨) (طعن ٥٩/٢٨٠٢ ق جلسة ١٦/٣/١٩٩٥) (طعن ٦٧/١٧٩٣ ق جلسة ١٥/٦/١٩٩٩) (طعن ٦٣/٨٤٦٢ ق جلسة ١٢/٥/٢٠٠٢)

٢٦- شروط استحقاق التعويض:

- يشترط لاستحقاق هذا التعويض أن يكون طالبه منتفعا فعلا بالعقار المستولى عليه وقت الاستيلاء، بل ان مجرد حرمانه من الانتفاع بملكه (ضرر) يستوجب في حد ذاته التعويض (طعن ٦٧/٤٢٧٢ ق جلسة ٢٦/١/٢٠٠٠) .

٢٧- متى يستحق فوائد التعويض:

- استحقاق فوائد التعويض عن نزع الملكية (من) (تاريخ الحكم النهائي في الدعوى) . لا يغير من ذلك تقدير الجهة نازعة الملكية للتعويض وعرضه على المالك طالما لم يقبل هذا التقدير . (طعن ٤٠/٦٨١٠ ق جلسة ٢٢/٦/١٩٧٦)

٢٨- الاستيلاء المؤقت:

١- ان (الاستيلاء المؤقت على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بطريق (التنفيذ المباشر) ، لاشان له بالتعويض المستحق عند نزع الملكية ، ولا يغنى عن وجوب اتباع اجراءات نزع الملكية وتقدير التعويض المستحق عليها ، وانما هو يجيز للجهة نازعة الملكية (الاستيلاء مؤقتا) على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة لحين اتمام اجراءات نزع الملكية ، وينظم تبعا لذلك طريقة تقدير التعويض المقابل لعدم الانتفاع بالعقارات المستولى عليها من تاريخ الاستيلاء الفعلي لحين دفع التعويض المستحق كما ينظم المعارضة فيه ، وهو أمر خارج عن نطاق هذه الدعوى وهي المطالبة بالتعويض عن نزع الملكية وليس عن عدم الانتفاع بسبب (الاستيلاء المؤقت) (طعن ٤٠/٤٢٥ ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣) .

٢- مفاد نص م ١٧ ق ١٩٥٤/٢٧٧ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة أن السلطة التي خولها القانون (للمحافظ) في (الاستيلاء المؤقت) على العقارات في الاحوال الطارئة أو المستعجلة هي (سلطة استثنائية) مقيدة بقيام (حالة الضرورة) التي تبرر هذا الاستيلاء - وهي متروكة للمحافظ ويجب تحديد هذه المدة طبقا م ١٨ من قانون المذكور - سواء كان الوزير المختص أو المحافظ ن وألا تجاوز ٣ سنوات من تاريخ الاستيلاء - بديل تطلب القانون نشره بالجريدة الرسمية. وبناء عليه، فان قرار رئيس مجلس المدينة بالاستيلاء على العقار ، ولو كان قد صدر بموافقة المحافظ (شفويا) يعد (مخالفة صارخة للقانون) - تجرده من صفته (الادارية) . وتسقط عنه الحصانة المقررة (للقرارات الادارية) ويعدو معه الاستيلاء على العقار (غصبا واعتداء ماديا) وتختص المحكمة بنظر طلبات التعويض عنه. (طعن ٣٥/١٢٧ ق جلسة ١٩٦٩/٤/٢٤) تجاوز مدة ال ٣ سنوات دون اتفاق

ودى مع صاحب الشأن أو دون اتخاذ اجراءات نزع الملكية طبقا م ١٦ من القانون أثره: اعتباره (غصبا) يستوجب (التعويض) (طعن ٧٠/١٤٠٠ ق جلسة ٢٩/٥/٢٠٠١).

٣- تقدير المنفعة العامة للعقارات المراد نزع ملكيتها يكون بقرار من رئيس الجمهورية ينشر فى الجريدة الرسمية، ويلصق فى الاماكن التى حددها، وبمجرد حصول النشر يكون لمندوبى المصلحة القائمة باجراءات نزع الملكية حق دخول العقارات لاجراء عمليات المقاس ووضع علامات التحديد. وتتخذ بعد ذلك اجراءات حصر هذه العقارات وعرض البيانات الخاصة بها ويتلقى اعتراضات أصحاب المصلحة بشأنها. على أنه يتسير فى القيام بتنفيذ المشروعات العامة والى أن تتم اجراءات نزع الملكية، أجاز القانون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق (التنفيذ المباشر) على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة ويكون ذلك بقرار جمهورى ينشر فى الجريدة الرسمية ويشمل بيانا اجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الاشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ويبلغ قرار الاستيلاء إلى اصحاب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ن يعطون فيه ٠ (مهلة) لانتقل عن (اسبوعين) لإخلا العقار ويكون لهم الحق فى التعويض عن عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ (الاستيلاء الفعلى) الى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية، ولا يجدى شيئا الاستناد إلى حكم مادة ١٧ق ١٠/٩٠ الخاص بنزع الملكية والقول بشأنها بأنها لا تتطلب أية اجراءات بشأن (الاستيلاء المؤقت) على العقار. لأن حكم هذه المادة ينظم طريقة تقدير التعويض المقابل لعدم الانتفاع بالعقارات المستولى عليها (مؤقتا) بما يخرج عن نطاق موضوع طلب التعويض عن نزع الملكية واذا لم تتلزم الجهة المنتفعة بنزع الملكية بالاجراءات التى حددها القانون، فان الاستيلاء

على العقار يعتبر (غصبا) يجوز لصاحبة بتعويض عنه وتوجه المطالبة لغير الغاصب ن بحيث لا يختصم ادارة نزع الملكية لعدم قيام موجب لذلك.

(طعن ٢١٧٦/٥٢ ق جلسة ١١/٥/١٩٨٩) .

٢٩- المشتري بعقد عرفى ليس له حق طلب التعويض عن نزع الملكية:

- المشتري بعقد عرفى غير مسجل (لا يعد مالكا للعقار) فى مفهوم ق ١٠/١٩٩٠ الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة أثره : انتفاء صفته فى اقتضاء (التعويض) عن نزع ملكيته للمنفعة العامة ، مخالفة ذلك خطأ فى القانون . (طعن ٢٠٦٨/٥٨ ق جلسة ٧/٤/١٩٩٣)

٣٠- حالات انقاص مقابل التحسين من قيمة التعويض المستحق عن العقار المنزوع ملكيته:

- انقاص مقابل التحسين من قيمة التعويض المستحق عن العقار المنزوع ملكيته قصره على حالات نزع ملكية العقارات لاغراض مشروعات التنظيم فى المدن دون غيرها من المشروعات الاخرى ذات النفع العام (م ٢٠ ق ٥٧٧/١٩٥٤) مؤداه: لامحل لتطبيق هذه المادة فى حالة نزع ملكية ارض لانشاء مدرسة (طعن ٦٠/٩٧ ق جلسة ١٨/١/١٩٩٥) .

٣١- الاجراءات التى يتبناها اصحاب الشأن للحصول على التعويض عند نزع الملكية:

إذا تمت اجراءات نقل الملكية الى المنفعة العامة خلال (سنتين) من تاريخ نشر القرار بجريدة لوقائع المصرية (ملحق الجريدة الرسمية) بالرغم من توقيعة على نماذج البيع، فإنه يحق لصاحب الشأن الطعن على قيمة التعويضات التى قدرتها لجنة تقدير التعويضات خلال (٤ شهور) من

تاريخ انتهاء مدة عرض الكشف المشتملة على بيانات أمام المحكمة طبقاً م ٩، ١١ ق ١٠/١٩٩٠، ولا يحول الطعن أمام المحكمة سائلة الذكر الإشارة دون حصول صاحب الشأن على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها بمادة ٦ ق ١٠/١٩٩٠ بنزع الملكية للمنفعة العامة.

- فإذا صدر الحكم من المحكمة المشار إليها وتم (استئنافه) فإنه لا يمنع صاحب الشأن من حصوله على التعويض المقضى به ابتدائياً من أول درجة وذلك من الجهة طالبة نزع الملكية.

- ينظر الطعن بالاستئناف (على وجه السرعة) طبقاً م ٣ ق ١٠/١٩٩٠ (طعن ٦١/٢٤٦٢ ق جلسة ٢١/٤/١٩٩٢)

- يستحق التعويض عن نزع الملكية من تاريخ الاستيلاء الفعلي الى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية بموجب (حكم نهائى) صادر من (محكمة أول درجة) ولم يطعن عليه خلال المدة المقررة قانوناً، أو طعن عليه وتايد استئنافياً (طعن ٥٢/٢٧١٦ ق جلسة ١١/٥/١٩٨٩).

ويلاحظ هنا على اجراءات الطعن ما يلى:

أ. أن المحكمة مقصورة ولايتها على النظر فى (الثمن فقط) دون بحث الملكية، لأن نظره متعلقة بقرار صادر من احدى اللجان المشكلة طبقاً ق ١٠/٩٠ والتي قيدت (التعويض) (بكشف الغرض)، وما لم يكن قد سبق عرضه على (اللجنة) وأصدرت فيه (قراراً) لا يجوز طرحه ابتداءً أمام المحكمة الابتدائية ، وما تنتظر فيه هذه المحكم يكون (حكماً نهائياً) لا يجوز استئنافه .

(طعن ١٣٣٥٧ ق جلسة ٢١/٥/١٩٨٩) (طعن ٥٢/١٧٩ ق جلسة ٢١/٥/١٩٨٩)

ب. أن الجهة الى يناط بها تحديد مساحة العقار وتعيين الملاك وتقدير التعويض وأدائه لأصحابه هي الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية طبقا ق ١٠/١٩٩٠ وهي (إدارة نزع الملكية بالهيئة العامة للمساحة) . (طعن ٥٢/٢١٧٦ ق جلسة ١١/٥/١٩٨٩) (طعن ٥٧/٣١٤ ق جلسة ٢٥/٦/١٩٨٩) .

٣٢- ومن احكام النقض في الطعون مايلي:

١- لما كانت الاحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها، للقانون السارى وقت صدورها كان ق ١٠/١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والمعمول به اعتبارا من ٣/١٠/١٩٩٠ قد الغى القانون ٥٧٧/١٩٥٤ وان للنص في المادتين ٩، ١٣ منه قد دل على أن الطعون على تقدير التعويضات المقررة عن نزع الملكية ترفع وفقا للاجراءات المعتادة المنصوص عليها في قانون المرافعات الى المحكم الابتدائية المختصة التي جعل لها - دون غيرها - ولاية الفصل في تلك الطعون، وأن الاحكام الصادرة في تلك الطعون منها، تخضع للقواعد العامة بقانون المرافعات من حيث (جواز الطعن فيها) (م ١ منه) بالطعن عليه خلال ٤٠ يوم من تاريخ صدوره حضوريا أمام (محكمة الاستئناف) .

(طعن ٦١/٢٤٦٢ ق جلسة ٢١/٤/١٩٩٢)

٢ - بصدر قانون ١٠/١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والمعمول به اعتبارا من ٣/١٠/١٩٩٠ والذي الغى قانون ٥٧٧/١٩٥٤ (والغيت) تبعا لذلك (لجان الفصل في المعارضات) في تقدير التعويض المستحق لنزع الملكية، واضحي الاختصاص بها منعقدا (للمحكمة الابتدائية) الكائن بدائرتها العقار المنزوع ملكية للمنفعة العامة، واصبح الحكم الصادر فيها (جائز استئنافا) (طبقا م ١٣ ق ١٠/١٩٩٠) واذا كان ذلك وكان

القانون الأخير قد أدرك المعارضة في التعويض محل الدعوى الراهنة قبل الفصل فيها من اللجنة المشار إليها وقت القانون السابق ، فقد أحيلت بحالتها الى (المحكمة المختصة) عملاً بمادة ٢٧ من القانون الجديد ، بما لا يجوز التحدى معها تبعاً لذلك بأحكام القانون السابق . (طعن ١٠٠٩١ / ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٨)

٣ - مفاد نص م ١٤ ق ١٠/١٩٩٠: أن القانون جعل الملاك الذى استولى على عقارتهم بطريق (الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر) للمنفعة العامة، الحق فى (تعويض عادل) مقابل عدم الانتفاع بعقارتهم من تاريخ الاستيلاء الفعلى عليها حتى دفع (التعويض) المستحق - تلتزم به الجهة طالبة نزع الملكية، بعد تقريره بمعرفة (اللجنة المنصوص عليها بمادة (٦) بحساباتها الجهة (المستفيدة) ومن ثم تلتزم بهذا التعويض لهم دون الجهة التى تتولى اتخاذ اجراءات نزع الملكية (الهيئة المصرية العامة للمساحة) ، ومن ثم فقد جعل الخصومة فى شأن الطعن فى تقدير التعويض امام (المحكمة الابتدائية) المختصة مقصوراً عليها ، ولا يحول الطعن أو استئناف الحكم الصادر فيه دون (حصولهم منها على التعويضات) المقضى بها ابتدائياً ، ما لم تكن قد أدتها اليهم ، أو أودعتها بإمانات الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية ، اذ يعتبر ذلك (مبرئاً لذمتها) من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع المنصوص عليه بمادة (١٤) من القانون .

(طعن ١٠٠٩١ / ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٨)

٤ - مفاد نص م ١٤ ق ٥٧٧/١٩٥٤: بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو للتحسين، - الذى تمت اجراءات نزع الملكية فى ظله قبل الغاءه بقانون ١٠/١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الذى رفعت الدعوى بعد سريانه على أن (كل من المصلحة القائمة باجراءات نزع

الملكية ولأصحاب الشأن الحق في الطعن في قرار لجنة المعارضات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقارات خلال (١٥ يوم) من تاريخ اعلانهم بالقرار المذكور (مفاده: أن سريان هذا الميعاد انما يبدأ من تاريخ اعلان قرار لجنة المعارضات بتقدير التعويض أيا كان الطاعن مدعيا أو مدعى عليه , وسواء حضر بالجلسات أمام لجنة المعارضات أو تخلف عن الحضور , ولا يغنى عن ذلك ثبوت علمه بأية طريقة أخرى ولو كانت قاطعة . لا يغير من ذلك نص م ٢١٣ مراقعات من أن ميعاد الطعن يبدأ من تاريخ صدور الحكم اذا حضر المحكوم عليه بالجلسات (ذلك أن المقرر قانونا أنه لا يجوز اهدار القانون الخاص لاعمال القانون العام لما فى ذلك منافاة صريحة للغرض الذى من أجله وضع القانون الخاص) . ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه - (مؤيدا) لحكم محكمة أول درجة, قد خالف هذا النظر واحتسب ميعاد الطعن فى قرار لجنة المعارضات بتقدير التعويض عن نزع الملكية من تاريخ صدوره استنادا إلى القاعدة العامة الواردة بمادة ٢١٣ مراقعات وترتب على ذلك قضاءه بعدم قبول الدعوى شكلا, مهدرا الحكم الخاص الذى تضمنته م ١٤ ق ١٩٥٤/٥٧٧, ذاته يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه. (طعن ٦٢/٥٣٢٧ ق جلسة ١٨/٤/١٩٩٩)

٥ - استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبه دون اتخاذ اجراءات نزع الملكية أثره : اعتباره (غصبا) يستوجب مسئوليتها عن تعويضه ولا ينقل بذاته الملكية للجهة الغاصية . لصاحب العقار حق استرداده وطلب مقابل عدم الانتفاع به لحين صدور قرار بنزع ملكيته سواء كان العقار داخلا فى مشروعات الحكومة العامة أو مضافا الى خطوط تنظيم الشوارع م ١٣ ق ١٩٧٦/١٠٦.

(طعن ٦٣/٨٤٦٢ ق جلسة ١٢/٥/٢٠٠٢)

٦ - قرار اعتماد خط التنظيم لا يترتب عليه بمجرد خروجه الاجزاء الداخلة فيه عن ملك صاحبها. استمراره مالكا لها الى أن (تنزع ملكيتها) باتخاذ اجراءات نزع الملكية أو بالاستيلاء الفعلى. (طعن ٦٣/٤٨٨٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢١).

٧ - مصدر التزام الجهة نازعه الملكية بتعويض الملاك هو (القانون) وليس (العمل غير المشروع) ويستحق صاحب الشأن (تعويض) عن ذلك يعادل الثمن. (طعن ٥٠/٢٧٢ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٢) .

٨ - القرار الصادر من محافظ القاهرة وهو غير مختص باصداره يعد مخالفا للقانون. لأنه صدر بتشوين المعدات و الاجهزة الخاصة بتنفيذ موقع البئر الخاص بمشروع الصرف الصحى للقاهرة الكبرى وهو مشروع من مشروعات المنفعة العامة التى يلزم صدور (قرار جمهورى بتقدير المنفعة العامة له) و (الاستيلاء على الارض اللازمة لتنفيذه) ، ويخرج عن الحالات التى قررها قانون نزع الملكية والتى تعطى (الوزير المختص) سلطة اصدار قرار (الاستيلاء المؤقت) على العقارات اللازمة وذلك فى الحالات الطارئة والمستعجلة . والتى ليس منها الاستيلاء على العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعات المنفعة العامة، وقضت المحكمة بوقف قرار محافظ القاهرة بالاستيلاء المؤقت على جزء من أرض مصنع الشركة العامة للبطاريات . (محكمة القضاء الادارى سنة ٢٠٠٣)

٩ - التزام الجهة طالبة نزع الملكية بأداء التعويض العادل لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق مقابل عدم الانتفاع بالعقارات التى تقرر نزع ملكيتها للمنفعة العامة من تاريخ الاستيلاء الفعلى عليها لحين دفع التعويض المستحق باعتبارها الجهة المستفيدة - هيئة المساحة هى التى كانت فى القانون السابق هى المنوطة بالقيام باجراءات نزع الملكية.

(طعن ٦٣/٨٤٦٢ ق جلسة ٢٠٠٢/٥/١٢)

٣٣- الحراسة القضائية

(المواد ٧٢٩ - ٧٣٨ مدنى، ق ١٥٠/١٩٦٤، ق ٣٤/٧١، ق ٦٠/٧٤، ق ١٤١/١٩٨١)

(مواد تعليمات شهر ٢٠٠١ من م ٣٩٧ - ٤٠٩) (منشورات فنية أرقام ٧٠/١٦، ١٩٧٢/١١، ١٩٨٦/١٤، ١٩٨٩/٣، ١٩٩٣/٥، ١٩٩٤/٤، ١٩٩٧/٢، ٢٠٠١/٦) .

لا يجوز فرض حراسة^١ الا (بحكم قضائى) (م ١ ق ٣٤/١٩٧١، م ٣٤ دستور جمهورية مصر الدائم لسنة ١٩٧١) وتنتهى بحكم قضائى أو (بإتفاق أصحاب الشأن) (م ٧٣٨ مدنى) .

والحراسه القضائيه هي (إجراء تحفظى) والحكم به (تقرير) يتوافر به صفة قانونيه للحارس لأداء ما يعهد اليه طبقا لما نص عليه الحكم بدون كيان الموضوع ، تحت الحراسه والذي يضع اليد عليه الشريك المشتاع بسند قانونى (قبل) فرض الحراسه ، كما لا تمنع الحراسه ، الشريك المشتاع فى التصرف أو الانتفاع بحصته فيما لا يتعارض مع سلطة الحارس (طعن ١٠١٤ / ٥١ ق جلسة ٨ / ٥ / ١٩٨٨)

٣٤ - حالات فرضها (م ٢، ٣ ق ٣٤/١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة:

الحراسة المقصودة هنا ليست هي (الحراسة القضائية) المفروضة بحكم صادر من (القضاء العادى) وإنما هي التي يقضى فيها بحكم صادر من (محكمة القيم) بناء على طلب (المدعى العام الاشتراكى) بالنسبة للأشخاص الذين يأتون أفعالا خطره من تلك الحالات :-

١- لا يجوز للحارس (التصرف فى العقار) إلا (بحكم قضائى أو موافقة صاحب الشأن) (م ٧٣٥ مدنى).

(١) دفع خطورة الشخص لقيام دلائل جدية على اتيانه (أفعال) من شأنها الاضرار بأمن البلاد داخليا وخارجيا , أو الاضرار بمصلحة اقتصادية أو مكاسبها أو افساد الحياة السياسية أو تعريض الوحدة الوطنية للخطر .

(٢) قيام دلائل جدية على تضخم أموال الشخص بسبب :

أ. استغلال المنصب أو الوظيفة.

ب. استخدام الغش أو التواطؤ أو الرشوة في تنفيذ عقود المقاولات.

ج. تهريب المخدرات أو الاتجار فيها.

د. الاتجار في الممنوعات أو خلق سوق سوداء للتلاعب بقوت الشعب أو الأدوية.

هـ. الاستيلاء بغير وجهة حق على أموال الدولة العامة أو الخاصة.

٣٥ - آثار صدور الحكم بفرض الحراسة: (م ٢١ ق ٣٤ / ١٩٧١)

غل يد (منع) الخاضع عن (ادارة أموال أو التصرف فيها) تلك الخاضعة للحراسة (مدة المنع) بما في ذلك (الاقرار) الصادر من الخاضع للحراسة باعتباره (عملا قانونيا) يصدر بإرادة المقر (م ٢١ ق ٣٤ / ١٩٧١) (طعن ٦١ / ٢٧٢٥ ق جلسة ١٩٩٣ / ٦ / ٣٠)، فهو بمثابة (قيد) على (سلطة) صاحب المال يباشرها نيابة عنه (المدعى العام الاشتراكي) لاعتبارات (الصالح العام) دون (مصادرة) .

(طعن ٦١ / ٣٥٥٦ ق جلسة ١٩٩٣ / ٢ / ٧)

٣٦ - الأثر المترتب على التصرف الحاصل (بعد) صدور الحكم بفرض الحراسة:

(البطلان) طبقا (م ٢١ ق ٣٤ / ١٩٧١) .

- انقضاء الحراسة: (م ٢٢ / ٦ ق ٣٤ / ١٩٧١) :

(١) بمضى خمس سنوات على تاريخ صدور الحكم بفرضها.

(٢) بوفاة الشخص المفروض عليه الحراسة ولو توفى قبل الخمس سنوات المذكورة.

٣٧ - مالا يخضع للحراسة: لا تشمل الحراسة الآتى :

١ - الاموال التى تؤول للخاضع (بعد) صدور حكم الحراسة (م ١/١٨ ق ١٩٧١/٣٤).

٢ - أى مال تصرف فيه الخاضع (للغير) حتى ولو لم يكن قد (سجل) متى كان هذا التصرف قد (نفذ)، أو كان ثابت التاريخ (قبل) منع التصرف فى المال (م ٢/١٨ ق ١٩٧١/٣٤).

٣٨ - تعليمات إدارية لمأموريات الشهر: يخصص بكل مأمورية وكتب توثيق أو شهر (دفتر فهارس أبجدى):

أ - يدون فيه أسماء (الخاضعين للحراسة) وذلك من واقع الكتب الدورية التى تضيعها المصلحة.

ب - ينفذ فيه (القرارات الخاصة برفع الحراسة) (قرين) الاسماء التى تشملها هذه القرارات.

وتسند أعمال القيد فى تلك الفهارس (لموظف كتابى) ويتولى مراجعتها والتوقيع على الكتب الدورية بما يفيد تنفيذها بالفهارس (عضو فنى) ، ويرجع إلى هذه الفهارس قبل السير فى إجراءات طلبات الشهر وقبل ختم مشروع المحرر (بصلاح للشهر) (منشور فنى ١٩٧٠/٣) (م ٣٩٦ تعليمات شهر ٢٠٠١)

٣٩ - المستندات المطلوبة لشهر التصرف بعد رفع الحراسة وطريقة البحث:

١ - صور رسمية من حكم رفع الحراسة ويرفق.

٢ - تبحث (الملكية والتكليف) عند مراجعة طلب الشهر (م ٤٠٢ تعليمات شهر ٢٠٠١) وبصفة خاصة من رفعت عنهم الحراسة قبل العمل بقانون ١٥٠/١٩٦٤ (م ٤٠٢, ٤٠ تعليمات شهر ٢٠٠١) .

٣ - عند التصرف فى العقار المرفوع عنه الحراسة يضمن (مشروع المحرر) بندا يسبق فرض الحراسة على عقار المتصرف وذكر رقم (الحكم الصادر برفع الحراسة) وأسم المحكمة وتاريخ الجلسة وإرفاق هذه الحكم مع المحرر عند شهره (م ٤٠٢ ت.ش ٢٠٠١) .

٤ - قرار تنفيذ بالإفراج النهائى عن العقار (فنى ١٩٦٨/٣) .

٥ - بالنسبة (للأرض) (لا يطلب مستندات) ويكن التملك بموجب (القانون) وبالنسبة للمباني (شهادة تمويل أو مكافئة من الضرائب العقارية) .
ويلاحظ انه إذا ظهر بكشف التحديد وجود تحفظ الحراسة وتضمن سند الملكية الإفراج عن العقار وموافقة الحراسة على التسجيل , يجب البحث ومعرفة إذا كان أخطار الحراسة بكتابتها للمأمورية قبل أو بعد تسجيل سند الملكية , فإذا كان قبل تسجيل سند الملكية لا يطلب موافقة الحراسة ويسار فى إجراءات الشهر .

فنى ١٩٧٠/١٦ :

طلبات الشهر التى تكون (الحراسة العامة) طرفا فيها يجب أن تكون معتمدة منها مقرون بخاتمها.

فنى الشهر ١٩٧٢/١١ :

طلبت الشهر المقدمة من (الحراسة العامة) بالنسبة لعقارات (الأجانب) (تعفى) من تقديم (شهادة بإيداع حساب مجمد غير مقيم) باعتبار الحراسة (نائب) عن البائع الأجنبى غير المقيم.

٤٠ - حالات الاستثناء من خضوع أموال الخاضع بعد رفع الحراسة:-

(للدولة) (ق ١٥٠/١٩٦٤ برفع الحراسة عن المفروضة عليه).

بعد رفع الحراسة تؤول أموال الخاضع إلى الدولة وبستثنى منها حالتان:

١- أموال الأشخاص الخاضعين للحراسة (بالتبعية) والتي لم يكونوا قد تلقوها من الخاضع ، وتسلم لأصحابها ما لم يكن قد تم التصرف فيها فيسلم إليهم (قيمتها) (م ١٨ / ق ٣٤/١٩٧١).

٢- الأشخاص الذين رفعت عنهم الحراسة قبل صدور ق ١٥٠/١٩٦٤.

٤١ - ممثل الدولة في إدارة أموالها:

مدير عام الإدارة العامة لإدارة الأموال (وله حق التوقيع على العقود والتصرف فيها وتمثيل الدولة أمام الغير والقضاء.

٤٢ - إجراءات حلول الدولة محل المرفوع عنهم الحراسة م ٢ ق (١٥٠ / ٦٤).

طلب تأشير هامشي يقدم من الإدارة العامة لإدارة أموال المرفوع عنهم الحراسة إلى قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر - لايمر على مأمورية الشهر بطلب ومشروع.

مع ملاحظة: أن ذلك الحق غير متمتع (بامتياز عام) - لذا يجب (تجديده) كل عشر سنوات (منعا من سقوطه ويشترط في التجديد مروره على مأمورية الشهر (بطلب ومشروع) (م ٤٠٦ تعليمات شهر ٢٠٠١).

٤٣ - مستندات وإجراءات شهر تصرف الإدارة العامة لإدارة أموال

المرفوع عنهم الحراسة عند تصرفها فيها:

١- إسناد أصل الملكية لنص م ٢ ق ١٥٠ / ١٩٦٤.

٢- عدم بحث أصل الملكية.

٣- يكتفى بإثبات (التكليف) فقط مع عدم المطالبة بكشف رسمية من المكفات عند مراجعة الطلبات.

٤٤- أحوال وأسباب فرض الحراسة على أملاك الشخص سواء كان مصدرها ذات الشخص أو كانت بواسطة الغير (م ٣ ق ٣٤ / ١٩٧١).

١- استغلال المنصب أو الوظيفة أو الصفة الفعلية أو النفوذ.

٢- استخدام الغش أو التواطؤ أو الرشوة في تنفيذ عقود المقاولات أو التوريدات أو الأشغال العامة أو أى (عقد إدارى) مع الحكومة أو الهيئات أو المؤسسات العامة.

٣- تهريب المخدرات أو الاتجار فيها.

٤- الاتجار فى الممنوعات أو فى السوق السوداء أو التلاعب بقوت الشعب أو الأدوية.

٥- الاستيلاء بغير وجه حق على الأموال العامة أو الخاصة المملوكة للدولة أو الهيئات والمؤسسات العامة. وبصفة عامة أحوال:-

(أ) الخطر

(ب) المال الحرام.

٤٥- الحراسة فى ظل القانون المدنى المصرى:

١- للحارس (إدارة) الأموال المعهود إليه حراستها (م ٧٣٤ / ١ مدنى وبأجر (طبقا م ٧٣٦ مدنى).

٢- لايجوز للحارس (التصرف فى المال) المنوط به حراسته وإدارته إلا بموافقة (جميع) أصحاب الشأن أو بترخيص من (المحكمة) (م ٧٣٥ مدنى).

٣ - للحارس اتخاذ (دفاتر حساب منتظمة) يقيد فيها ما تسلمه وما أنفقته
(معززا بالمستندات المؤيدة) وإذا كان معينا من قبل المحكمة التزم (بإيداع
صورة من الحساب) (قلم كتاب المحكمة) (م ٧٣٧ مدنى) .
بند ٢٣٤ مكرر ١ أحوال انتهاء الحراسة:-

(١) اتفاق ذوى الشأن (جميعا) ، أو بحكم المحكمة . (م ١/٧٣٨ مدنى) .
ويترتب على ذلك (قيام الحارس برد الشئ عهده لمن يختاره ذوى الشأن أو
يعينه القاضى) (م ٢/٧٣٨ مدنى) .
٤٦ - رئيس جهاز تصفية الحراسة:-

له فقط سلطة

(١) الإدارة.

(٢) الإفراج المؤقت عن الممتلكات.

ولا يجوز لمستحقيها (التصرف) إلا بعد (الإفراج النهائى) وإلا وقع
تصرفهم (باطلا) (م ٤٠٩ تعليمات شهر ٢٠٠١) . وتبحث الملكية
والتكليف (م ٤٠٩ ت. ش ٢٠٠١) .

٤٧ - ق ١٤١/١٩٨١ الخاص بتصفية الأوضاع الناشئة عن
الحراسة:-

تعتبر كأن لم تكن الأوامر الصادرة بفرض الحراسة على الأشخاص الطبيعية
وعائلاتهم وورثتهم استنادا إلى أحكام ق ١٦٢/١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ
وتتم إزالة الآثار المترتبة على ذلك كما هو مبين بهذا القانون ويقصد بالعائلة
الزوج والزوجة والأولاد القصر ، (والغيت) عبارة (البالغين) بحكم
محكمة دستورية عليا فى القضية ٣/٦٨ ق دستورية جلسة ١٩٨٩/٣/٤
والمنشور بالجريدة الرسمية عدد (١) والمذاع (بالمشور الفنى ٨٩/٣) .

م ٢ : (ملغاه) بحكم محكمة دستورية عليا في القضية ١٣٩ ، ٥/١٤٢ ق
دستورية جلسة ١٩٨٦/٦/٢١ والتي كانت تنص على استثناء الأموال
والممتلكات من قاعدة (الرد العيني مقابل التعويض) ووجب (الرد العيني
(لجميع الأموال والممتلكات لأصحابها ، فإذا استحال الرد العيني أو التنفيذ
به ، كان لصاحب الشأن حق المطالبة (بالتعويض) بدعوى ترفع أمام
(محكمة القيم) ومذاع ، بالمنشور الفنى ١٩٨٦/١٤) .

م ٣ / أ: يستمر تطبيق أحكام اتفاقيات التعويض المبرمة مع بعض الدولة
الأجنبية على رعايا هذه الدولة الذين خضعوا لتدابير الحراسة المشار إليها
فى م ١ فى هذا القانون.

م ٣ / ب: (ملغاه) بحكم محكمة دستورية عليا فى القضية رقم ٣/٩٨ ق
دستورية جلسة ١٩٩٤/٣/٥ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد (١٣) بتاريخ
١٩٩٤/٣/٣١ والمذاع (بالمنشور الفنى ١٩٩٤/٤) .

م ٤: تسرى أحكام قانون ١٩٧٤/٦٠ المشار إليها فيما لم يرد بشأنه نص
خاص فى هذا القانون، ويتولى مراعاة تطبيق تلك الأحكام (جهاز تصفية
الحراسات) .

م ٥: تحدد الأموال وقيمة التعويضات المستحقة وفقا لأحكام هذا القانون
يخطر صاحب الشأن بذلك، ويكون له حق المنازعة فى هذا التحديد وقيمة
التعويضات المستحقة خلال (٦٠ يوم) من تسليمه أو إعلانه على يد
محضر بهذا التحديد وقيمة التعويض.

م ٦/ أ: تختص (محكمة القيم) بنظر المنازعات المتعلقة بتحديد الأموال
وقيمة التعويضات وذلك بقرار من رئيس المحكمة ما لم يكن باب المرافعة قد
قفل قبل العمل بأحكام هذا القانون.

م/٦ب: (ملغاه) بحكم محكمة دستورية عليا فى القضية ٥/١٣٠ ق
دستورية جلسة ١٩٩٣/٢/٦ والمنشور بالجريدة الرسمية (٧) بتاريخ
١٩٩٣/٢/١٨ والمذاع بالمنشور الفنى ١٩٩٣/٥.

منشور فنى ١٩٩٧/٢ : وأذيع به قانون ١٩٩٧/١ وأجاز (الطعن بالنقض

(فى (الحكم النهائى) الصادر من محكمة القيم العليا بشروط هى : -

١ - صدور حكم محكمة القيم العليا (بعد) ١٥/١/١٩٩٧ ومروى (٦٠ يوم
(على تاريخ صدور الحكم طبقا م ٢١٣، ٢٥٢ مرافعات. مع عدم المساس
بالأحكام (الباتة) اذا كان الحكم صادر فى غير المواد الجنائية (حكم
المحكمة الدستورية) فى القضية رقم ٩/٣٧ ق دستورية جلسة ١٩٩٠/٥/١٩
والقضية ١٨/٢٢ ق دستورية جلسة ١٩٩٦/١١/٣٠.

٢- أن يكون أساس الطعن هو مخالفة الحكم للقانون أو الخطأ فى تطبيق أو
تأويل أو بطلان فى الحكم أو بطلان فى الإجراءات أثر فى الحكم طبقا م
٢٤٨ مرافعات.

٣- صدور الحكم فى منازعة اختصت بها المحكمة طبقا م ٦ ق
١٩٨١/١٤١ (فنى ١٩٩٧/٢) (الأمرين ١٣٨، ٤٠ لسنة ١٩٦١).

٤- لا تطبق احكام قانون ١ / ٩٩٧ على الاحكام الصادره من محكمة القيم
العليا بفرض الحراسة أو المصادره فى الدعاوى التى يقيمها المدعى
الاشتراكى طبقا لأحكام القانون ١٩٧٧/٣٤ بفرض الحراسة ق ١٩٨٠/٩٥
بشأن حماية القيم من العيب .

فنى ٢٠٠١/٦ :

أحكام محكمة القيم العليا (نهائية) ولا يجوز الطعن فيها بأى طريق من
طرق الطعن العادية ، دون حاجة لاستلزام نشرها بالجريدة الرسمية أو
جريدة الوقائع المصرية لعدم اشتراط ق ١٩٧١/٣٤ ذلك ، ويجب نشرها دون

المطالبة بنشر ذلك فى الجريدة الرسمية ، ويراعى بالنسبة للتصرفات التى
تجريها الجهات المختصة (عدم بحث اصل الملكية) ويكتفى بالنسبة لمشروع
المحرر ذكر أن العقار محل التصرف آلت ملكية إلى الدولة عن طريق
(المصادره) مع ذكر اسم المالك السابق الذى صودرت امواله والقرار أو
الحكم السابق بالمصادره مع عدم المطالبة ببيان رقم وتاريخ عدد الوقائع
المصرية الذى تم النشر فيه .

"فتوى وزارة العدل بمجلس الدولة ملف ١٢٦/٦/٢٠٧/٣/٦/٢٠٠١

٤٨- أحكام المنقضى فى الحراسة القضائية:-

١- فتوى مجلس الدولة: يتعين (تعويض) الخاضع للحراسة بناء على
الأمر رقم ١٣٨/١٩٦١ (برد ذات الأعيان) التى شملتها الحراسة، فإن
(تعذر) ذلك يسوغ للجهة التى تسبب بخطئها فى أحداث الضرر فى تلك
الحالات أن تعويضهم (نقدا) عما لحق بهم من ضرر يغطيه التعويض
قانونا، وأنه يمكن أن يتفق الطرفان على أن يؤدى فى صورة (أرض بديلة)
. والتعويض النقدي يجب أن يشمل ما لحق المتضرر من خسارة وما فاتته
من كسب. وتقدر قيمة الضرر وقت صدور حكم به أو الاتفاق على
التعويض عنه، وليس وقت وقوع الخطأ أو بدء تحقق الضرر (أى القيمة
الحقيقية للأرض المستولى عليها وقت الاتفاق على التعويض وليس وقت
الاستيلاء عليها). (الجمعية العمومية للفتوى و التشريع بمجلس الدولة سنة
١٩٩٤ برياسة مستشار / طارق البشرى.

٢- محكمة استئناف القاهرة فى (الاستئناف ١٠٢١، ٣١٤٣ لسنة ١٠٨ ق
جلسة ١٩/٤/١٩٩٥). يترتب على غل يد الخاضع للحراسه عن إدارة

أمواله والتصرف فيها طبقا م ٢١ ق ١٩٧١/٣٤ بتنظيم فرض الحراسة، أن يعد المنع من التصرف أو الإدارة (سبب أجنبي وقوة قاهرة) لايد للخاضع فيها، ينفى عنه مسئولية التأخير فى الوفاء بالدين، فيعفى من استحقاق فوائد تأخير طوال مدة التحفظ، وتستحق فوائد التأخير (عادية) وليست (مركبة) من وقت رفع الحراسة، أو انتهاء الحراسة دون مصادرة.

٣- محكمة القيم: لايجوز فرض الحراسة على ضامن المدين (الكفيل) لأن الكفالة (عقد) ينطوى على (تبرع)، الأمر الذى يؤدى إلى (افتقار ذمه الكفيل)، و: (اغتناء ذمه البنك)، ولعدم إتيان الكفيل أفعالا مما نصت عليه (المادة الثانية من ق ١٩٧١/٣٤ بتنظيم فرض الحراسة) . وانه طالما مدين البنك: قد افلس ولم يتقدم البنك فى التفليسة بدينة، فإن حق البنك يكون قد سقط ولا يجوز للبنك الرجوع على الكفيل.

٤- (جهاز تصفية الحراسات) (إدارة تابعة لوزير المالية) لا يتمتع (بالشخصية الاعتبارية) وصاحب الحق فى تمثيل هذا الجهاز هو (وزير المالية) (طعن ١٦٦٨/٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٩).

٥- محكمة القيم اختصاصها (بالفصل فى دعاوى الحراسة) مؤداه: عدم اختصاصها بالدعاوى المتعلقة بالأموال التى لا تشملها الحراسة. وجوب الاعتداد بالتصرف الصادر من الخاضع للحراسة إلى الغير ولو لم يكن قد (سجل) متى كان قد نفذ. أو كان ثابت التاريخ (قبل) صدور قرار المنع من التصرف فى المال (م ٢٨ ق ١٩٧١/٣٤).

(طعن ١٨٠٣/٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/٥/٦)

(طعن ١٤٢٣/٥٧ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٥).

٦- المنازعات التي تختص بها محكمة القيم طبقا لنص م ٣٤ ق ١٩٨٠/٩٥ ماهيتها. هي التي تدور حول (تقرير الحق أو نفيه) [طعن ٥٨/٣٣٠٧ ق جلسة ١٩٩٤/١/٣٠].

٧- الحكم بفرض الحراسة أثره: وقف المطالبات والدعاوى المتعلقة بالأموال المفروضة عليها الحراسة (م ١/٢١ ق ١٩٧١/٣٤) [طعن ٦١/٢٧٢٥ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٣٠]. وغل يد الخاضع للحراسة عن ادارة أموال المفروض عليها الحراسة أو التصرف فيها ، ويقع (باطلا) تصرفه فيها خلال مدة المنع بما في ذلك (الاقرار) باعتباره عملا وتصرفا قانونيا يصدر بارادة المقر.

٨- المنع من التصرف في المال الذي لايجوز الحجز عليها، (وصف يلحق بالمال) لا بالشخص. ورود حالاته على سبيل الحصر (م ٢، ٣ ق ١٩٧١/٣٤) مؤداه الإجراء الواقف للمطالبات والدعاوى وما ترتب عليها (حجوزات)، ليس هو (الأمر) الصادر من (المدعى الاشتراكي) بالمنع من التصرف في الأموال - بل هو (الحكم) الصادر بفرض الحراسة عليها [طعن ٥٥/٨٠٨ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣].

٩- الأمر بمنع التصرف وفرض الحراسة وفقا لقانون ١٩٧١/٣٤ بتنظيم فرض الحراسة هو (وصف يلحق بالمال) لا بالشخص يترتب عليه غل يد صاحبه عن إدارته والتصرف فيه، ولايفقد أو ينقص من أهليته [طعن ٥٧/١٨٦٣ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢٢].

١٠ - (البطلان) المقرر بمادة ٢١ ق ١٩٧١/٣٤ كأثر للتصرف الشخصي في ماله (بعد) صدور الامر بمنعه من التصرف فيها هو بطلان مقرر قانونا (لصالح / المدعى الاشتراكي) الذي له حق ابطاله وادخال المال محل التصرف في مركزه المالي الذي يقدمه في دعوى الحراسة التي يقوم

فيها دون الادعاء فيها) بأسم الشعب ونيابة عنه) طعن ٥٧/١٨٦٣ ق
جلسة ١٩٩٥/٦/٢٢).

١١ - أن القانون ١٩٧١/٣٤ بشأن فرض الحراسة لم يوضع من أجل
الترخيص في فرض الحراسة وتوسيع نطاقها وإنما لمواجهة الحالات التي
تلفت أنظار الناس بضخامة المال الحرام فيها وأنه يشترط لفرض الحراسة
توافر عنصرين هما:

(أ) الخطر

(ب) المال الحرام باعتبار انهما يكشفان عن خطورة الشخص على المجتمع
الذي يتعين درؤه عن طريق فرض الحراسة وعنصر الخطر: هو وصف
لحالة الشخص يستخلص من مجموع ما يتصل به وبسلوكه وبالأفعال التي
أتاها ومدى تأثيرها على المجتمع، وأن الضرر قد يقع بالمجتمع دون أن
يكون ذلك ناشئاً بطريق اللزوم عن خطورة من جانب الشخص الذي أوقع
الضرر ولم يقصد المشروع بالحراسة أن تكون وسيلة انتقام أو أسلوب
تحكم وتسلط أو وسيلة لتحصيل ديون البنك أو الشركات، فقد نظم المشروع
بالتشريعات المتعددة وسائل تحصيل الديون وتحقيق الضمانات الكافية للدائنين
عند توقف المدينين عن السداد أو تصرفهم في أموالهم. كما نظم القانون
التجاري نظام (شهر إفلاس) (الشركة التجارية والتجار) الذين يتوقفون
عن سداد ديونهم المستحقة الأداء والمحقة المدار، والخالية من النزاع على
نحو يكفل حقوق الدائنين.

وانتهت المحكمة في هذه القضية إلى (رفض) طلب المدعي الاشتراكي
فرض الحراسة على المطعون ضده، بناء على طلب أحد البنوك لعدم سداد
مديونيته له لأن الأمر لا يعدو أن يكون تعاملًا تجاريًا صحيحًا تم بينهما، وأن
تعثر المطعون ضده في السداد جاء نتيجة ظروف عارضة وليس بسبب

خطورته على المجتمع، وأن القانون لم يجعل من الحراسة (وسيلة لتحصيل الديون) .

١٢ - المحكمة العليا للقيم تشكيها (م ٢/٢٧ ق ١٩٨٠/٩٥) . صدور الحكم بعضوية ٣ مستشارين بدلا من ٤ ، أثره (بطلانه) . تعليق هذا البطلان (بالنظام العام) جواز الدفع به لأول مرة أمام محكمة النقض (طعن ٦٥/١١٢٤٦ ، ١٤١٦ ، ٦٧/٢٥٠١ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٣) .

١٣ - الأحكام الصادرة من (محكمة القيم) . ميعاد الطعن فيها (٣٠ يوم) من تاريخ الحكم الحضورى سواء تعلقت المنازعة بدعوى ذات صبغة جزائية أو دعوى مدنية تتعلق بتحديد الأموال وقيمة التعويضات المستحقة حقا ق ١٩٨١/١٤١ ، أو منازعات تتعلق بالحراسات المفروضة قبل العمل بقانون فرض الحراسة أو المترتبة عليها . لا محل لأعمال القواعد العامة المتعلقة بمواعيد الطعن بالاستئناف الواردة بقانون المرافعات نظرا لخضوعها للإجراءات الواردة (بقانون حماية القيم من العيب رقم ١٩٨٠/٩٥) (طعن ٦٧/١٠٦٩ ق جلسة ١٩٩٨/٧/١١) .

١٤ - محكمة القيم: اختصاصها دون غيرها بنظر المنازعات المتعلقة (بالحراسات) والتزام جميع المحاكم على اختلاف أنواعها ودرجاتها بإحالة تلك المنازعات المعروض عليها إليها . ما لم يكن قد قفل باب المرافعات (م ٦ من القرار بقانون ١٩٨١/١٤١) مؤداة: صيرورتها المحكمة الوحيدة الجائز لها التصدى للموضوع. ومتابعة الإجراءات التي اتخذتها المحكمة المحلية، والسير فى الدعوى من حيث انتهت هذه الإجراءات وجوب تقيدها بنطاق الدعوى وأطرافها وحدود سلطة المحكمة المحلية، وذلك (خلافتها) لتلك المحكمة فى ذلك، وإلا عد قرارها فى غير ذلك (خطأ) [طعن ٦٥/١١٥٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/١١/٢٦] (إيجارات) .

٤٩- كيف يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم في حالة الحكم برفض الحراسة على أموال الخاضعين ؟

O يكون الحكم في حالة القضاء برفض الحراسة على بعض أموال الخاضع للحراسة وفقا لنص المادة (٢٠) فقرة ٣ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ لا يجوز لغير الدائنين المرتهنين على الأموال المفروض عليها الحراسة فقط وأصحاب الحقوق الامتياز الخاصة عليها ، مطالبة الجهة القائمة على الحراسة بما هو مستحق لهم في ذمة الخاضع من دون . وإذا ما تبقى من هذه الأموال بعد سداد حقوق الدائنين الممتازين . جاز للدائنين العاديين وغيرهم من أصحاب الدايون التي لها (امتياز عام) على أموال الخاضع للحراسة مطالبة جهة الجراسة بهذه الديون ، وذلك في حالة عدم اكتفاء أموال الخاضع للجراسة لوفاء حقوق هؤلاء الدائنين .

٥٠- ما مدى مسئولية جهة الحراسة عن ديون الخاضع ؟

O وفقا لنص المادة (٢٠) فقرة ٥ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ فإنه في جميع الأحوال سالفه الذكر لا تكون جهة الحراسة مسئولة عن ديون الخاضع إلا في حدود ما خضع للحراسة من أموال فقط ، أي إذا زاد الدين عن الأموال الخاضعة للحراسة فلا تسأل إلا في حدود هذه الأموال .

٥١- ولكن ما هي الإجراءات التي يجسب على الدائنين سلوكها للمطالبة بحقوقهم من جهة الحراسة ؟

O وفقا لنص المادة (٢٠) فقرة ٦ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ فإنه يجب على كل دائني الخاضع للحراسة إخطار الجهة القائمة على الحراسة بجهاز المدعى العام الاشتراكي إذا كان حارسا بديونهم مقدارا و سببا ، أي المصدر لهذه اليون مثل التصرف القانوني أو العمل غير المشروع ، وعليهم

أن يقدموا سند هذه الديون خلال ستين يوما من تاريخ نشر حكم الحراسة في الجريدة الرسمية وإحدى الجرائد اليومية ، وذلك إلى جهة الحراسة .

٥٢- ما هو الجزاء على عدم إخطار جهة الحراسة بالديون وسندها وأسبابها في الميعاد سالف الذكر ؟

O يكون الجزاء وفقا لنص المادة (٢٠) فقرة ٦ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ سالف الذكر هو : سقوط حق الدائن في مطالبة الجهة القائمة على الحراسة بهذه الديون ما لم يكن التأخير في الإخطار بديونهم لسبب خارج عن إرادته ولسبب يقبله الوزير المعهود إليه بالحراسة .

٥٣- هل يجوز للخاضع للحراسة أو للغير المتظلم من الحكم الصادر بالحراسة؟

O لقد نظم القانون طريقا للمتظلم من الحراسة لمن فرضت عليه الحراسة حيث أجاز القانون في مادة (٢٢) ق ١٩٧١/٣٤ لمن فرضت عليه الحراسة إن يتظلم خلال (سنة) من صدور الحكم أو من تاريخ إجراءات تنفيذه ، وكذلك الحال بالنسبة لمشتري العقار المفروض عليه الحراسة وأصحاب الحقوق والديون على المال المفروض عليه الحراسة وسواء كان المتظلم من الخاضع للحراسة أو من الغير ، يكون لأي منهم حق تقدم طلب تظلم إلى المدعى الاشتراكي الذي يقوم بدوره بتقديمه إلى محكمة القيم مشفوعا برأيه كتابة خلال ٣٠ يوما من تاريخ تقديم الطلب لصاحب الشأن وعلى المحكمة أن تحدد جلسة يعلن بها المتظلم إليها ، ولها أن تقضي برفض التظلم واستمرار الحراسة أو ترفع الحراسة عن كل أموال الخاضع أو بعضها ، فإذا رفض التظلم فلصاحب الشأن أن يتظلم أمام محكمة القيم في حال رفضها التظلم الأول بعد مضي سنة من تاريخ الحكم في هذا التظلم .

٥٤- الإصلاح الزراعى

ق ١٧٨ / ١٩٥٢

(فنى ٧٢/١٤ , ١٦/ ١٩٨٠ , ١٤/١٩٨٦ , ٣/٨٩ , ١٥/٩١ , ٥/٣٩ ,
٤/١٩٩٤ , ٣٥/٩٦ , ٢/١٩٩٧ , ٩/١٩٩٩ , ٦/٢٠٠١)
(مواد تعليمات شهر عقارى ٢٠٠١ من ٣٧٢ إلى ٣٨٨) .

٥٥- ما لا يجوز تملكه و الاستثناءات عليها:

- ١- لا يجوز (للأجانب) تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها من
الأراضى البور والأراضى الصحراوية (طبقا م ١ ق ١٥/١٩٦٣)
- ٢- لا يجوز (للفرد) تملك أكثر من (٥٠ فدان) بالنسبة للأراضى
الزراعية أو البور أو الصحراوية (م ٣٦٥ تعليمات شهر ٩٣) .
كما لا يجوز (للأسرة) تملك أكثر من (مائة فدان) .
ويقع كل (تصرف) بالمخالفة (باطلا) (لا يجوز شهره) (٣٧٢ تعليمات
شهر ٢٠٠١) .

ويستثنى مما سبق:-

- (١) الأشخاص (الاعتبارية) وتخضع م ١ ق ١٧٨/١٩٥٢ .
 - (٢) الشركات الزراعية (المؤمنة تأميما كاملا) لانتقال ملكيتها للدولة .
- ٥٦- إجراءات وشروط تسجيل التصرف فى الأراضى الزراعية وما فى
حكمها:

- ١- شهادة رسمية من إدارة الاستيلاء بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى ببيان
موقع الأرض المراد التصرف بها - وينوه بذلك (بمشروع المحرر) .

٢- إذا سبق التعامل على نفس قطعة الأرض ، يلزم تقديم (صورة فوتوغرافية) من مكتب الشهر المختص مع تضمينها (بمشروع المحرر) .
٣- يجب فى الشهادة المقدمة للمأمورية و المستخرجة من إدارة الاستيلاء ، صدورها (بعد) ١٩٦٧/١/١ ولا بعد أرض زراعية الآتى .

(١) الأراضى الداخلة (ضمن كردون المدينة) .
(٢) الأراضى الواقعة ضمن كردون المدينة والخاضعة لقانون ١٩٤٠/٥٢ ولم يصدر مرسوم بتقسيمها (قبل) صدور قانون الإصلاح الزراعى (بمراعاة الشروط الآتية) :-

١- أن تكون قطعة أرض (جزأت لعدة قطع) لغرض عرضها للبيع أو المبادلة بغرض (إقامة مبنى عليها) .
٢- أن تكون التجزئة (ثابتة التاريخ) قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعى .
٣- أن تكن (مطلة على شارع قائم) .
ويراعى (شهر المحرر السابق) ولو ترتب عليه - (زيادة ملكية) للصادر لصالحه التصرف عن (٥٠ فدان) (م ٣٧٦ تعليمات شهر ٢٠٠) .
ويجوز (استثناء) المحرر السابق فى حالة (الزيادة عن ٥٠ فدان) من شرط:- (تقديم موافقة كتابية من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بالاعتداد بالتصرف) بالنسبة للآتى:

١- المحررات التى تم توثيقها أو التصديق على توقيعات البائعين فيها (جميعا) (قبل) ٦٩/٤/٢٣ مهما كان تاريخ التصديق على توقيعات المشترين .

٢- الأحكام النهائية (منشئة كانت أم مقررة) للحقوق العينية (أصلية أو تبعية) التى تم (تسجيل صحف دعاويها) (قبل) ٦٩/٧/٢٣ .

٣- أحكام وقرارات القسم - الصادرة من لجان القسم في الأعيان الموقوفة الصادرة (قبل) ٦٩/٧/٢٣ ولو زاد نصيب أحد المتقاسمين فيها عن (٥٠ فدان) (م ٣٧٦ تعليمات شهر ٢٠٠١) .

(وتشهر) المحررات التي يترب عليها زيادة ملكية الصادر لصالحة التصرف عن (٥٠ فدان) إذا كان التصرف (سابق على) ٦٩/٧/٢٣ (ولو) لم يكن ثابت التاريخ - فلا تعارض في ذلك مع أحكام قانون الإصلاح الزراعي (م ٣٧٥ تعليمات شهر ٢٠٠١) بشرطان:

(١) تقديم المتصرف إليه (صورة رسمية (طبق الأصل) من الإقرار المقدم منه للهيئة العامة للإصلاح الزراعي) (للتحقق من ورود هذا التصرف ضمن الإقرار) .

(٢) (أصل العقد الابتدائي المبرم عن الصفة) (للتأكد من مطابقة بياناته لبيانات العقد النهائي) ويرفق المستدان مع مشروع المحرر (عند شهره) وإذا كان التصرف صادر من (أجنبي) يطبق بشأنه (قانون التعامل بالنقد الأجنبي رقم ١٩٩٤/٣٨) .

وبالنسبة للقرار الوزاري رقم ٩١/٣٢٤ الخاص بشروط تملك الراغبين من العاملين بهيئة القطاع العام للتنمية الزراعية (لأراضي زراعية) فقد صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى ٢٠/١٨٩ ق دستورية وقضت الفقرة منه الخاص ب(إذا كان العامل وزوجته يعملون بجهة التملك فلا يجوز تملك إلا أحدهم فقط) وذلك لأن للزوجة ذمة مالية (مستقلة) عن ذمة زوجها. كما صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى ١٨٨٤٤ ق دستورية بعدم دستورية الفقرة منه (في حالة سبق انتفاع أحد الزوجين بأرض زراعية فلا يحق للطرف الآخر الانتفاع مرة أخرى) . وذلك لأن

للزوجة ذمة مالية (مستقلة) عن ذمة زوجها، ولأن الزوج هو الملزم بإعداد مسكن الزوجية.

٥٧- حكم صدور التصرف من خاضع للحراسة العامة ؟

جائز بشرطان:-

(١) (موافقة الحراسة العامة على التصرف) والسير في الإجراءات.
(٢) (ما يفيد موافقة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي على التصرف) (م ٣٧٨ تعليمات شهر ٢٠٠١) ويلاحظ : أن الأراضي الواقعة داخل كردون المدينة (أرض معده للبناء) فتخرج من نطاق (عدم جواز زيادة الحد الأقصى الجائز تملكه) .

(٣) أراضي البناء في (القرى) إذا كان غير مقام عليها بناء غير تابع لأرض زراعية أو لازم لخدمتها (تبعية) تجعلها مرفقا وملحقا به. والحالات (المستثناة) سالفه الإشارة لا يجوز (شهرها) إلا : " بتقديم شهادة رسمية صادرة من إدارة الاستيلاء بالهيئة العامة للإصلاح الزراعي موضحا بها بيان تفصيلي ، ورقم وتاريخ قرار مجلس إدارة الهيئة باعتبارها أرض بناء (مستثناة) ، وترفق ويؤشر بمضمونها في مشروع المحور عند " (شهره) .
٥٨- إجراءات تسجيل تصرفات الخاضعين لأحكام قانون ١٩٦٩/٥٠ الثابتة التاريخ (قبل) ١٩٦٩/٧/٢٣ (م ٣٧٥ تعليمات شهر ٢٠٠١) (فنى ٢٠٠٣/١)

١- ثبوت التاريخ قبل ١٩٦٩/٧/٢٣.

٢- وإذا كان التصرف ثابت التاريخ (قبل) ١٩٦٩/٧/٢٣ وكان التعامل يزيد عن (٥٠ فدان) فيلزم تقديم (أحد) المستندين الآتين بحسب الأحوال :-
أ- إما شهادة رسمية من إدارة الاستيلاء بالهيئة العامة للإصلاح الزراعي مبين بها رقم وتاريخ قرار مجلس الهيئة بالاعتداد بالتصرف ومبرراته.

ب - أو صورة رسمية من (قرار اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي)
(بالاعتداد بالتصرف) ، ويلزم في (القرار) أن يكون (نهائيا) ، ولا يعتد
(بشهادات الاعتداد) أو (محاضر الإفراج المؤقتة) الصادرة من الهيئة
العامة للإصلاح بخصوص هذه القرارات طالما كانت (غير نهائية) (كتاب
دورى ١٩٨٣/٤٠) . وينوه بمشروع المحرر بأحد بنوده إلى حصول تعاقد
سابق وثبوت تاريخه (قبل) يوم ١٩٦٩/٧/٢٣ ، وإلى اعتداد الهيئة العامة
لليصلاح الزراعي بهذا التصرف و رقم وتاريخ قرار مجلس إدارة الهيئة
الصادر في هذا الشأن من واقع الشهادة أو صورة قرار اللجنة القضائية
المشار إليها . مع إرفاق:-

- (١) أصل العقد الابتدائي.
- (٢) شهادة أو صورة قرار الاعتداد وما يفيد نهائيته وذلك عند شهر المحرر النهائي.

ويلاحظ وجوب موافاة مكاتب الشهر العقاري للهيئة العامة للإصلاح
الزراعي (بالمحررات المشهرة) التي تكون طرفا فيها وذلك على نفقة
أصحاب الشأن (م ٣٧٩ تعليمات شهر ٢٠٠١).

٥٩- إجراءات شهر (حصة شائعة) فى أطيان خاضعة للاستيلاء من
جانب الدولة (فنى ١٩٧٢/١٤) (م ٣٨٠ تعليمات شهر ٢٠٠١):-

١- عدم مطالبة أصحاب الشأن (بما يفيد) (فرز وتجنيب نصيب الحكومة
الشائع) المسئولى عليه أولا (قبل) (شهر أى تصرف محدد) .

٢- ضرورة تضمين مشروع المحرر (بند) يفيد: علم المتعاقدين بأن أصل
الملكية بالمشاع - وأن التعاقد الحالى محدد مفرز تحت مسئولية المتعاقدين
مع تحملهم كافة النتائج المترتبة على ذلك .

٣- التأشير على هامش المحرر باسم / المالك المستولى لديه وبرقم قانون الإصلاح الزراعى الذى خضع له - وذلك من واقع سجلات المكتب المساحى الهندسى التابع للمأمورية.

٤- موافاة مكتب فرز المشاع بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى بصورة فوتوغرافية من المحرر المشهر على نفقة أصحاب الشأن.

٢٤٢- الزيادة فى ملكية الفرد عن ٥٠ فدان والأسرة عن ١٠٠ فدان بطريق الميراث أو الوصية أو بسبب الزواج أو الطلاق.

يلزم تقديم (إقرار) للهيئة العامة للإصلاح الزراعى عن حالة الملكية بعد الزيادة خلال المواعيد. كما يجوز للأفراد أو الأسرة التصرف فى القدر الزائد - بتصرفات (ثابتة التاريخ) خلال (سنة) من تاريخ حدوث الزيادة. ويترتب على مخالفة ذلك (استيلاء الحكومة على الزيادة اعتبارا من تاريخ انقضاء السنة نظير (التعويض) (طبقا م ٩ ق ٥/١٩٦٩).

وهذا ولا يعتد بتصرفات المالك إلى زوجته وفروعه وازواج فروعه وتصرفات هؤلاء إلى فروعهم وازواجهم وازواج فروعهم وأن نزلوا (إلا إذا) كانت تلك التصرفات (ثابتة التاريخ) (قبل) ١/١/١٩٤٤ (وليس بعده) ، وإلا حق للهيئة العامة للإصلاح الزراعى (الاستيلاء عليها) (طبقا م ٣ فقرة ب من المرسوم بقانون رقم ١٨٧/١٩٥٢).

٦٠- قيود على التصرف الصادر من المنتفعين بأراضى الإصلاح:

(١) عدم جواز أخذها بالشفعة طبقا م ٤ مكرر ق ١٧٨/١٩٥٢ (م ٣٧٥ ت. ش. ع ٩٣/٩٣).

(٢) عدم جواز التصرف فيها إلى المالك الأصلى أو أحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة.

(٣) أن يكون التصرف صادر لصغار الزراع أو خريجي المعاهد الزراعية.

- (٤) جواز التصرف بها (بالرهن).
- (٥) عند تصرف (الفلسطينيين) فى أراضى جمهورية مصر يلزم (موافقة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) (فنى ١٥/١٩٩١).
- ٦١- أنواع قرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى واجبة الشهر (م ٣٨٣ تعليمات شهر ٢٠٠١) :
- ١- قرارات الاستيلاء النهائية.
- ٢- قرارات الاستيلاء والتجنيب.
- ٣- قرارات (فرز وتجنيب نصيب الدولة فى الأطيان الشائعة).
- ٦٢- إجراءات شهر قرارات الاستيلاء - وفرز وتجنيب حصة الدولة الشائعة (م ٣٨٤ تعليمات شهر ٢٠٠١) :-
- ١- طلب شهر يقدم للمأمورية المختصة مرفق معه:-
- (أ) صورة رسمية (طبق الأصل من القرار المطلوب شهره) - محرر على الورق الأزرق المدموغ مزيل بالبيانات المساحية الكاملة وبيانات التكليف.
- (ب) (خريطة مساحية) مبين بها (موقع الأطيان) التى يشملها القرار ويشترط فى المستندات السابقة (اعتمادها من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى مقرون بخاتم شعار الدولة الخاص بها) .
- ٢- يقيد طلب فور وروده فى دفتر أسبقية طلبات الشهر وترسل صورتان منه مرفق معها القرار والخرائط المساحية للمكتب المساحى الهندسى للتأشير بموجبها فى مراجعة - ثم يعيدها فى خلال ٣ أيام تاريخ أحالتها إليه إلى مأمورية الشهر (المرفقات - صورة فقط من الصورتان المرسلتان إليه من الطلب , فإذا تبين وجود خلاف جوهرى بين مكتب المساحة والتكليف يعمل بيان بها من أصل وثلاث صور وترسل اثنان منها للمأمورية.

٣- فإذا تبين (عدم وجود خلاف جوهري) ، تقيد المأمورية بصورة (القرار) فى دفتر أسبقية مشروعات المحرر ، وتؤشر عليه وعلى الخرائط المساحية (بصالح للشهر) . فإذا تبين (وجود خلاف جوهري) لا تقيد صورة القرار بدفتر أسبقية مشروعات المحرر ، وتعيدها للمأمورية إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى مرفقا معها (صورة مذكرة المكتب الهندسى بالخلافات الجوهريّة) لتتولى الهيئة الاتصال (بهيئة المساحة) لتسوية الخلاف - وذلك خلال (٣ أيام) من إعادة الأوراق للمأمورية من المكتب الهندسى.

٤- (لاتبحث ملكية أو تكليف) فى قرارات الاستيلاء النهائية. وبالنسبة لقرارات الاستيلاء والتجنيب - وقرارات فرز وتجنيب نصيب الحكومة الشائع ينوه بمشروع المحرر إلى [ملكية الدولة للأراضى التى يتم تجنيب واضع اليد على الأراضى المستولى عليها] - أو بالنسبة لحصة الحكومة الشائعة التى فرزها - فينوه إلى (رقم وتاريخ قرار الاستيلاء النهائى) الصادر بشأنها، ورقم وتاريخ وجهة مشهره.

٥- إذا كان قرار الاستيلاء النهائى متعلق بأطيان موقوفة على غير الخيرات لم يشهر فيها (إلغاء الوقف) قبل الاستيلاء عليها - (يجب شهر إلغاء الوقف مع قرار الاستيلاء النهائى فى محرر واحد) ، دون مطالبة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بتقديم مستندات عن هذا الإلغاء .

٦- يرفق مع شهر القرار النهائى (خريطة مساحية) .

٧- ينوه بمشروع المحرر إلى رقم وتاريخ قرار الاستيلاء المقدم للشهر .

٦٣ - المتبادلين مع الهيئة العامة للإصلاح الزراعى:-

تبحث الملكية والتكليف (م ٣٨٥ تعليمات شهر ٢٠٠١) .

٢٤٧ - الأراضى الموزعة على صغار الفلاحين: -

١ - لا يجوز أخذها بالشفعة.

٢ - تسلم لصغار الفلاحين خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين وتسجل بأسم صاحبها (بدون رسوم) (م ١/١٤ ق ١٧٨/١٩٥٢).

٣ - لا يجوز التصرف فيها (قبل) (الوفاء بثمنها كاملا) (م ١/١٦ ق ١٧٨/١٩٥٢).

م ٣٣٦ مكررت . ش ٢٠٠١ (فنى ٢٠٠٣/١) :-

قرارات اللجان القضائية للإصلاح الزراعى الصادرة فى المنازعات المنصوص عليها بالندين ١، ٢ م ١٣ مكرر ق ١٧٨/١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى وتعديلاته المقدمة لمؤمورية الشهر لتسجيلها، بالنسبة للسجل الشخصى أو لقيدها بالسجل العينى ، يجوز الطعن عليها أمام المحكمة الإدارية العليا وبالتالى يجب التحقق من (نهائيتها) قبل السير فى إجراءات تسجيلها .

(١) فنى ١٩٧٦/١٩ : الطبيعة القانونية لهذه القرارات أنها بمثابة (حكم ثبوت ملكية صاحب الشأن) (يجب شهرها) طبقا م ٩ ق ١١٤/١٩٤٦ ، أو مما يجب قيده أو تغيير البيانات الواردة فى القيد بالسجل العينى طبقا م ٢٦ ق ١٤٢/١٩٩٤ بنظام السجل العينى وما بعدها .

(٢) حكمت المحكمة الدستورية فى القضية ٢٠٠٢/٢ ق دستورية جلسة ١٤/٤/٢٠٠٢ بعدم دستورية م ١٣ مكرر و م ١٣ مكرر أنشر بالجريدة الرسمية العدد ١٧ تابع بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٠٢ .

٦٤ - إجراءات شهر الأراضى الموزعة على صغار الفلاحين (م

٣٨٧ تعليمات شهر ٢٠٠١) :-

(١) عدم السير فى إجراءات شهر الطالب المقدم وموضوعه (إنذار شفعة) فى أرض تم توزيعها طبقا (م ٩ ق ١٨٧/١٩٥٢) .

(٢) عدم السير فى إجراءات أى طلب متعلق بتسجيل الأراضى الموزعة على صغار الفلاحين ويراد التصرف فيها ، إلا عد تقديم شهادة رسمية من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى تفيد (الوفاء بكامل الثمن) وترقق وينوه بذلك بأحد بنود مشروع المحرر.

(٣) بالنسبة لطلبات شهر إجراءات التنفيذ العقارى ملكت للمدين بطريق (التوزيع) طبقاً لأحكام ق الإصلاح الزراعى - فلا يجوز السير فى إجراءاتها (إلا) بعد الرجوع لنص (م ١/١٦ ق ١٨٧/١٩٥٢).

٦٥ - إجراءات شهر عقود البيع الصادرة للمنتفعين بالتوزيع (فنى ١٦/١٩٨٠) (٣٨٨ تعليمات شهر ٢٠٠١) .

١ - طلب بالشهر مقدم من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى مرفق معه المستندات الآتية: -

(أ) خريطة مساحية معتمدة من الهيئة مبين بها مشروع التقسيم وتودع بالمأمورية كمرجع عند التصرف فى باقى قطع التقسيم فإذا كان قد سبق إيداعها يذكر رقم وتاريخ الطلب الذى أودعت به.

(ب) صورة رسمية طبق الأصل من قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى باعتماد التوزيع النهائى لمشروع التقسيم موضح به أسماء المنتفعين عند تقديم طلبات عن باقى قطع التقسيم - مع ضرورة بيان هذا القرار وذكره فى كل عقد بيع نهائى .

(ج) مستندات ملكية (القرارات المشار إليها بمادة ٣٨٤ تعليمات شهر ٢٠٠١) و مكلفة.

(د) عقد البيع النهائى محرر على الورق الأزرق المدموغ.

(س) عند اختلاف أسم المنتفع فى البطاقة الشخصية عن أسمه فى قوائم التوزيع (كأسم الشهرة) يضمن مشروع المحرر (بند) بأن الاسمان لشخص واحد على مسئوليته دون مسئوليه (الشهر العقارى).

(ص) رسم قيد حق الامتياز المؤجلة فيه جزء من الثمن لا يحصل عنه رسم قيد حق امتياز باعتباره صادر لصالح الدولة .

(ط) (قرار الاستيلاء النهائى) (يظهر) العقار من كافة الحقوق العينية التبعية (مثله فى ذلك مثل حكم مرسى المزار) فلا حاجة لاثبات الديون العقارية المثبتة بمراجع المأمورية قبل شهر (قرار الاستيلاء النهائى).

٢ - تقوم المأمورية بإنهاء إجراءات التأشير على الطلب والعقد النهائى بعد مراجعة الطلب بمعرفة المكتب الهندسى فى وقت واحد.

٣ - يتم التصديق على توقيعات المشترين على هذه العقود لدى مكاتب التوثيق وفروعها (بدون رسم).

٤ - فى حالة وفاة المشتري (المنتفع) (قبل) تقديم طلب الشهر ، أو (قبل) التوقيع على العقد النهائى يجب تضمين الطلب (إقرار) من الورثة بقبولهم إتمام الشهر ونقل الملكية بأسم المورث ، دون المطالبة بالمستندات المثبتة للوفاة - اكتفاء بالشهادة التى تصدرها الهيئة العامة للإصلاح الزراعى والمتضمنة (تاريخ وفاة المنتفع) وتحديد أسماء ورثته وعددهم (منشور فنى ١٩٨٢/٨).

٦٦ - منشور فنى ١٩٨٦/٢ :-

إجراءات إيداع. (قوائم حصر وتحديد) و (شهادات التوزيع) لصغار الفلاحين شهر (بلا رسم).

٦٧ - منشور فنى ١٩٩٦/٣٥ :-

نظرا لقيام بعض مكاتب الشهر بتعليق طلبات على مساحات تخضع (للاستيلاء) مما يترتب عليه دخول الهيئة العامة للإصلاح الزراعى فى مشاكل قانونية (مع المتصرف إليهم) . وبناء عليه يارعى الرجوع للهيئة العامة للإصلاح الزراعى (قبل) السير فى إجراءات تسجيل أى يطلب يخضع للاستيلاء, واستصدار خطاب صريح منها (بعدم الممانعة فى السير فى إجراءات التسجيل) .

ويلاحظ: أنه إذا ظهر من كشف التحديد المساحى أن على عقار التعامل يوجد (تحفظ الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) فيطبق بشأنه القواعد العامة الواردة (بالمنشور الفنى ١٩٨٥/٢) بمطالبة الهيئة بسند ملكيتها لتطبيقه بمعرفة المساحة والمراجع الهندسى مع مراعاة المدة المحددة بمادة ٥٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر معدل بقانون ١٩٧٦/٢٥ , فإذا انطبقت عليها بالرغم من وجود (مستندات مشهره لصالح غير الهيئة) تطبق (قواعد المفاضلة) , فإذا تبين عدم جدية الاعتراضات والمستندات ,يسار فى الإجراءات مع تضمين أخطار القبول (التحفظات اللازمة) ونرى : أنه لا داعى لتضمين تلك التحفظات ما دام أن الاعتراض (غير جدى ولا اساس له من الصحة والحقيقة) .

ويلاحظ: أنه إذا تقدم صاحب الشأن (بسند ملكية مشهر مبين به سبق موافقة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى شهره) أو تقدم بحكم نهائى شهر مثلث فيه الهيئة أو صدر فى مواجهتها وأصبح (نهائيا) ملزم لها, فلا يلتفت لاعتراض الهيئة .

٦٨ - فنى ١٩٩٩/٩ : عدم التقيد عند اتخاذ إجراءات شهر (شهادات التوزيع وقوائم الحصر والحديد الصادر من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) (بالمدة) المنصوص عليها مادة ٨ ق ١٩٨٦/٣ بشأن تصفية بعض

الأوضاع المتعلقة بقوانين الإصلاح الزراعى والتي نصت على أن يتم الانتهاء من تنفيذ هذا القانون فى مدة أقصاها (سنتان) .

٦٩ - أحكام المنقضى بخصوص التعامل مع الإصلاح الزراعى والمتقاعين بأراضيه و المتصرفين فيها: -

١ - (رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح) هو الذى يمثلها أمام (القضاء) وهو وحده صاحب الصفة فى تمثيلها فى الدعاوى التى ترفع منها أو عليها (طبقا ١١٣ قرار جمهورى رقم ١٥٨٧/١٩٦٣ بتنظيم الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) [طعن ٥١/١٨١ ق جلسة ١٩٨٥/٥/٢٢] .

٢ - التصديق على عقود بيع الأراضى المملوكة للإصلاح الزراعى طبقا م ٦ ق ١٩٨٦/٣ بشأن تصفية بعض الأوضاع المترتبة على قوانين الإصلاح الزراعى. (معقود لمجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) وإعلان الهيئة أو من يمثلها عن رغبتها فى البيع والإجراءات التى تقوم بها (لا يعتبر إيجابا منها) وإنما يكون الإيجاب بناء على طلب من صاحب الشأن برغبته فى الشراء على أساس سعر معين، (ولا يتم التعاقد) إلا (بقبول الهيئة ممثلا فى تصديق رئيس مجلس الاداره على عقد البيع) [طعن ٦٥/٢٢٥٦ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٨] .

٣ - تصرف المنتفع بأراضى الإصلاح الزراعى (قبل) (الوفاء بئمنها كاملا) (باطل باطلانا مطلقا) (طبقا م ١٦ ق ١٩٥٢/١٧٨) (طعن ٥٠/٥٠٢ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤) .

٤ - ورثة المنتفع بأراضى الإصلاح الزراعى - بقاؤهم منتفعين بأنصبتهم فى الأراضى على الشيوع حتى يتم أيلوانتها إلى (المستحق منهم) (اتفاقا أو

قضاء ا) المادتان ٢٣ , ٢٤ ق ١٧٨ / ١٩٥٢ (. [طعن ٥١ / ١٧٣٧ ق جلسة
١٩٨٢ / ١١ / ٢١] .

٧٠- الأراضي الخاضعة للآثار

ق ١٩٨٣/١١٧

- (م ٣٤٥ - ٣٤٧ تعليمات شهر ٢٠٠١) (قنى ١٩٨٤/٧ , ١٩٩٩/٢٢)
ما يعتبر آثار : -

(الأراضي الصحراوية - المحاجر) . وأى عقار يصدر باعتباره أثرا
(قرار) من رئيس مجلس الوزراء طبقا م ٢ ق ١٩٨٣/١١٧ .
٧١ - الآثار (أموال عامة) والنتائج المترتبة عليها:-

تعد جميع الآثار (أموال عامة) (م ٦ ق ١٩٨٣/١١٧) (باستثناء) ما كان
منها (وقفا) وبناء عليه: لا يجوز تملكها (بالتقادم) أو (التصرف فيها) إلا
طبقا للأحوال والشروط المنصوص عليها ق ١٩٨٣/١١٧ الخاص بحماية
الآثار. (م ٣٤٦ تعليمات شهر ٢٠٠١) .

٧٢ - الإجراءات المتبعة عند صدور قرار وزارى باعتبار عقار
أثرا:-

العقار المعتبر (أثرا) بموجب قرار وزارى من وزير الثقافة أو إخطار
وزير الثقافة أو نشره بالجريدة الرسمية يؤشر بموجبة (هامشيا) على
(هامش العقد المشهر) لمالك العقار وكذا القرار الوزارى الصادر من وزير
الثقافة (بشطب التسجيل) للأثر العقارى بعد نشره بالجريدة الرسمية أو
إخطار مصلحة الشهر العقارى به.

٧٣ - شروط شهر التعاملات التى يظهر من البحث وجود تحفظ من
هيئة الآثار: -

ويلاحظ طبقا (للمنشور الفنى ١٩٨٤/٧) أنه إذا تبين من استمارة التغيير أو كشف التحديد المساحى المحرر بناء عليها أن عقار التعامل عليه (تحفظ من هيئة الآثار) فيلزم للسير فى الإجراءات:

١ - موافقة وزير الثقافة.

٢ - موافقة كتابية من هيئة الآثار المصرية.

٧٤ - كيفية الحصول على موافقة هيئة الآثار المصرية من عدمه:

عند شهر التصرف الوارد عليه تحفظ خاص بالآثار.

١ - يقدم طلب مستوف الدمغة بأسم / مدير عام منطقة آثار ()^{١٥}

برجاء تحديد ما إذا كان العقار رقم تنظم شارع.....
ناحية..... قسم..... يخضع لهيئة الآثار من عدمه.

٢ - يرفق معه:

(أ) العقد المسجل سند ملكية البائع لعقار التعامل.

(ب) خريطة مساحيتان مستوفيتان الدمغة الهندسية موقع عليها من مهندس نقابى ومصدق على توقيعه من نقابة المهندسين ومحدد عليها موقع العقار ومساحة وحدوده وأطواله ووصفه. ويلاحظ: أن الأراضى المعتبرة (أثرا) تسجل بقرار من وزير الثقافة وتسجل ويوقع عليها (إداريا) وينشر ذلك بجريدة الوقائع المصرية ويؤشر بموجبه هامشيا على هامش العقد المسجل الخاص به طبقا م ١٢ ق ١١٧/١٩٨٣ . ويترتب على تسجيله لصالح / هيئة الآثار: (عدم جواز هدمه أو نزع ملكيته). وإذا أراد التصرف فيه يلزم تقديم (موافقة كتابية) من هيئة الآثار بذلك طبقا م ١٣/٥ ق ١١٧/١٩٨٣. كما لا يجوز منح ترخيص بناء فى المناطق المعتبرة (أثرا) طبقا م ٢٠ ق

١ - (منطقة الآثار) بمدينة الإسكندرية تقع ١٣ بشارع الشهداء قسم العطارين.

١١٧/١٩٨٣. هذا وقد أصدرت منطقة آثار غرب الدلتا الكائنة ١٣ ش الشهداء قسم عطارين إسكندرية قرار بعدم تسجيل أى عقار أو أرض لصالح مصريين أو أجانب إلا بعد الرجوع لمنطقة آثار غرب الدلتا - وأخطرت بذلك مكتب إسكندرية للشهر العقارى بتاريخ ١٤/١٢/١٩٩٦ . بموجب خطاب من مأمورية الشهر المختصة بوجه لتلك المنطقة مرفق معه عدد ٤ لوحات هندسية معتمدة من مهندس نقابى ومصدق على توقيعه من نقابة المهندسين مع إرشاد صاحب الشأن اللجنة (للمعاينة) . ويرد على هذا القرار أن قانون حماية الآثار تطلب ذلك الإجراء فى حالة المناطق المعتبرة أثر طبقا للمواد ٢، ١٢ منه. وما صدر من قرارات من منطقة آثار غرب الدلتا بعد (مخالفة لقانون حماية الآثار) ويجب العدول عنه. وتناشد السيد / وزير الثقافة والآثار والمسؤولين بمجلس الشعب المصرى سرعة التدخل لإلغاء هذا القرار لما فيه من تعطيل لمصالح المواطنين عند تسجيلهم لعقاراتهم حفظا لحقوقهم وعدم أضاعه الوقت بدون فائدة الى جانب إرهابهم ماديا. و أن شرط موافقة هيئة الآثار هذا يطلب فى حالة واحدة وهى: حالة بيع العقارات المبنية أو الأراضى الفضاء إلى (أجانب) والمنصوص عليها (بمادة ٣ ق ١٩٩٦/٢٣٠ الخاص بتملك الأجانب للأراضى الفضاء والعقارات المبنية).

٧٥- منشور فنى ١٩٩٩/٢٢ :- (بخصوص تحفظ الآثار) :-

١- يستبدل بنص البندين ١، ٢ بنهاية المنشور الفنى ١٩٨٤/٧ وينص م ٣٤٧ تعليمات شهر ٢٠٠١ النص الآتى : -

اعتراضات الجهة القائمة على حماية الآثار (المجلس الأعلى للآثار والجهات التابعة له بالمحافظات) .

أولا: طلبات الشهر العقارى التى يكون موضوعها التصرف فى العقارات المملوكة للأشخاص ملكية خاصة بمقتضى (محررات مشهورة) والتى يتبين

لدى السير فى إجراءاتها وجود اعتراض من المجلس الأعلى للآثار أو إحدى الجهات التابعة له بالمحافظات بشأن إيقاف التعامل على العقارات موضوع التعامل بها، يجب على المأمورية إتباع الآتى: -

١-التحقق من واقع مراجعها أو الرجوع إلى مكتب الشهر العقارى التابعة له للإفادة عما إذا كان يوجد (تأشير هامشى) على المحرر المشهر (سند ملكية المتصرف) فى هذا العقار يتضمن صدور أية قرارات باعتبار هذا العقار (أثرا) وتسجيله ضمن الآثار من عدمه.

٢- فإذا ثبت وجود (تأشير هامشى) على المحرر المشهر سند ملكية المتصرف فى العقار موضوع التعامل يفيد صدور قرار من رئيس مجلس الوزراء باعتبار هذا العقار (أثرا) أو قرار من وزير الثقافة (بتسجيله ضمن الآثار) فيجب مطالبة صاحب الشأن (بتقديم موافقة كتابية من منطقة الآثار بالمحافظة) على التصرف فى هذا العقار.

٣- أما إذا ثبت عدم وجود أية تأشيريات هامشية على المحرر المشهر سند ملكية المتصرف فى العقار بموضوع التعامل تفيد اعتباره أثرا أو تسجيله ضمن الآثار. فيجب على المأمورية أخطار منطقة الآثار بالمحافظة بكتاب مسجل موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. على أن يوضح بهذا الأخطار ما ورد بالمراجع بشأن اعتراضها على التعامل بالعقار موضوع الطلب والتنبيه على هذه الجهة المذكورة بوجوب تقديم ما يفيد تمام التأشير بقرار رئيس مجلس الوزراء باعتبار هذا العقار (أثرا) أو (بقرار وزير الثقافة بتسجيل هذا العقار ضمن الآثار) على هامش العقد المسجل سند ملكية المتصرف فى هذا العقار (يذكر رقم العقد وتاريخه وجهة تسجيله) عملاً بنص م ١٢ قانون حماية الآثار رقم ١١٧/١٩٨٣ وذلك خلال أجل غايته (٢١ يوم) من تاريخ أخطارها بذلك والتنبيه على هذه الجهة المذكورة

أيضاً، بأن المأمورية ستقوم بالسير فى إجراءات الطلب إذا لم ترد الإفادة بالمطلوب خلال الأجل المذكور. فإذا وردت الإفادة من الجهة المذكورة خلال الأجل المذكور مرفقاً بها الشهادة الدالة على تمام التأشير على هامش العقد الشهر سند ملكية المتصرف فى العقار موضوع التعامل بما يفيد اعتباره أثراً أو بتسجيله ضمن الآثار على النحو سالف الذكر. فيتعين مطالبة صاحب الشأن بتقديم (موافقة كتابية من منطقة الآثار بالموافقة على التصرف فى هذا العقار).

أما إذا لم ترد الإفادة بالرد من تلك الجهة المذكورة خلال ٢١ يوم من تاريخ وصول الأخطار إليها أو وردت الإفادة منها (خلوا) من الشهادة الدالة على تمام التأشير الهامشى المطلوب، أو تضمن ردها الإصرار على اعتراضها السابق على التعامل، فيجب السير فى إجراءات الطلب وفقاً للقانون والتعليمات، مع وضع التحفظات اللازمة بشأن اعتراض تلك الجهة المذكورة وذلك بإخطار القبول ومشروع المحرر.

ثانياً: طلبات الشهر العقارى التى يستند فيها المتصرف فى ملكية العقار إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ولم يستدل من المراجع المختلفة على وجود محرر شهر سندا لملكية هذا العقار والتى يتبين لدى السير فى إجراءاتها وجود (اعتراض) بشأن التعامل على العقار موضوع التعامل بها من المجلس الأعلى للآثار أو إحدى الجهات التابعة له بالمحافظات يتعين مطالبة صاحب الشأن بتقديم موافقة كتابية من منطقة الآثار بالمحافظة على التصرف فى هذا العقار.

ثالثاً: طلبات الشهر العقارى التى يكون موضوعها دعوى أو ورقة من أوراق الإجراءات التى لا يتم فيها بحث الملكية والتكليف - لا تسرى عليها الأحكام المتقدمة ويكتفى فى شأنها بمطالبة صاحب الشأن بإدخال المجلس

الأعلى للآثار طرفاً في الإجراءات، فإذا رفض صاحب الشأن ذلك يسار في إجراءات الطلب مع تضمين أخطار القبول ومشروع المحرر تحفظ اعتراض الجهة المختصة بالآثار على العقار موضوع التعامل.

٢- يضاف إلى تعليمات الشهر العقاري طبعة ٢٠٠١م ٢٤٨ مكرر تعليمات شهر ٢٠٠١ (يتم التأشير في هامش العقود المشهورة سندات ملكية العقارات التي صدرت بشأنها قرار من رئيس مجلس الوزراء بأعتبارها (أثراً) ، أو صدر بشأنها قرار من وزير الثقافة بتسجيلها ضمن الآثار .

كما يتم التأشير في هامش هذه العقود المشهورة المذكورة، بما يصدره وزير الثقافة (بشطب تسجيل الأثر العقاري أو جزء منه) وذلك بمكتب الشهر العقاري المختص (بدون رسم) متى طلب ذلك المجلس الأعلى للآثار بالقاهرة أو منطقة الآثار بالمحافظة.

٣- على المفتشون الفنيون ومديرو التفتيش الفني بالمصلحة وأمناء المكاتب والأمناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر متابعة وتنفيذ ومراقبة ذلك وعرض أية مخالفة بشأنه على رئاسة المصلحة بالقاهرة " للعلم ومراعاة التنفيذ "

الأمين العام

إمضاء

٧٦- أحكام النقص في الأثر (باعتبارها مال عام من أملاك الدولة العامة):-

- ١- اعتبار أرض (أثرية) وسيلته: صدور قرار من مجلس الوزراء أو وزير الأشغال العامة (المادتان ٦ ، ٢٢ ق ١٤/١٩١٢ ، م ٢ ق ١١٧/١٩٨٣) مؤدى ذلك: صيرورتها (من أملاك الدولة العامة) (م ٦ ق ١١٧/١٩٨٣) [طعن ٥٩/٢٨٠٩ ق جلسة ١٣/٤/١٩٩٤].
- ٢- اعتبار الأرض (أثرية) لا يجوز تملكها بالتقادم شرطه: صدور قرار من مجلس الوزراء أو الوزير المختص باعتبارها (كذلك) . مجرد وصفها بأنها أثرية في (قوائم المساحة) لا يكفي، مخالفة ذلك (خطأ) . (طعن ٥٩/١٥٦٦ ق جلسة ٢١/٩/١٩٩٣).

٧٧- أراضي القوات المسلحة

(٣٧١ م تعليمات شهر فنى ٢٠٠١)

(فنى ١٢/٨٨ ، ٣/٩٠ ، ١٠/١٩٩٢ ، ٤/٢٠٠٠ ، ١/٢٠٠٢ ، ٦/٢٠٠٣ ،
٦/٢٠٠٤)

٧٨- ٣٧١ م تعليمات شهر ٢٠٠١ :

يختص (جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة) ببيع الأراضي والعقارات المملوكة للدولة التي تخليها القوات المسلحة، والتي انتهى (تخصيصها للمنفعة العامة) وتعد من (أملاك الدولة الخاصة) والجهاز (نائبا) عنها فى التصرف فيها، ولاداعى للمطالبة بتقديم (قرار نقل ملكية) من أملاك الدولة الخاصة . (للجهاز) (فنى ١٢/١٩٨٨) ويتم البيع وفقا للشروط والقواعد المنظمة للتصرف والتي يصدره بها قرار من (وزير الدفاع) .

٧٩- فنى ٣/١٩٩٠ :

يكون التصرف بطريق (المزاد العلنى) بشروط يصدر بها (قرار) من (رئيس مجلس الوزراء) طبقا لنص م ٢ قرار جمهورى ١٩٨٩/٣٦٢ .

٨٠- فنى ١٠/١٩٩٢ :

بالنسبة للأراضي المشغولة (بوضعى اليد) يجوز (لجهاز المشروعات أراضي القوات المسلحة) بيعها بطريق (الممارسة) طبقا للقرار الجمهورى ١٩٩٠/٤٨٣ .

٨١- م ١٣٦ تعليمات مالية ١٩٩٣ :

عدم خضوع (جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة) (لضريبة التصرفات العقارية ٢,٥ %) باعتباره (هيئة عامة) .

٨٢ - م ١٨١ تعليمات مالية ١٩٩٣ :

(صندوق الجلاء للقوات المسلحة) (معفى) من (الرسم النسبى) .

٨٣ - فنى ٢٠٠٠/٤ : -

(١) وجوب الامتناع عن شهر أراضى وعقارات مملوكة (لوزارة الدفاع, أو جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة) سواء كانت مشغولة بالقوات المسلحة أو صدر بها قرار جمهورى بتحديد وبيان موقعها وتاريخ إخلائها.

(٢) تشهر (تصرفات جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة) فى أراضى الدولة المملوكة ملكية خاصة لها, وينوب فيها الجهاز عن الدولة إلى الغير (بطريق التسجيل) وذلك بعد التحقق من صدور قرار رئيس الجمهورية بالتصديق على تحديدها وبيان موقعها وتاريخ إخلائها لكونه ينهى (تخصيص هذه الأراضى للمنفعة العامة), ويجوز التصرف فيها طبقا للقرار الجمهورى ١٩٨١/٥٣١ وتعديلاته.

(٣) بالنسبة للمحررات المشهورة بأسم الجهاز , وتم التصرف فيها بعد ذلك من الجهاز

يلزم تقديم قرار رئيس الجمهورية بالتصديق على تحديدها وبيان موقعها وتاريخ إخلائها مع التتويه بمشروع المحرر إنه يتصرف فيها نيابة عن الدولة .

(٤) عند التصرف فى أراضى الهيئات العامة الأخرى فى الأراضى الصحراوية الخاضعة للقانون ١٩٨١/١٤٣ والمعدلة بالقانون ١٩٩١/٧ بشأن أملاك الدولة الخاصة: التحقق من صدور القرار الجمهورى بتحديد المناطق التى تشملها خطة مشروعات استصلاح الأراضى أو مناطق إقامة المجتمعات

العمرائية الجديدة أو المناطق السياحية بعد التنسيق فى شأنها مع وزارة الدفاع، وتضمن مشروع المحرر إقرار بأن الهيئة المتصرف قد قامت بالتنسيق فى شأن تصرفها هذا مع وزارة الدفاع تحت مسئوليتها.

(٥) المحررات المتضمنة التصرف فى املاك الدولة الخاضعة لشهر (بطريق الايداع) ولا يسرى ذلك على (المحررات المتضمنة تصرف جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة فى الأراضى و العقارات والمملوكة للدولة التى تخليها القوات المسلحة) فتشهر (بطريق التسجيل).

.....ولنا ملاحظة: أنه إذا كان التعامل (وضع يد) وظهر من خلال التعامل بكشف التحديد المساحى المنفذ من استمارة التغيير المساحية وجود (تحفظ القوات المسلحة) وكان قد رفع (بشأن وضع اليد) (دعوى ثبوت ملكية) اختصم فيها (وزير الدفاع بصفته)، فلا داعى عند تسجيل الحكم الصادر فيها (نهائيا) للمطالبة بتقديم (موافقة وزارة الدفاع) على التعامل مادام قد صدر الحكم فى مواجهتها فأصبح (ملزم لها) باعتبارها طرفا فى الخصومة ويراجع (الطعن ٦٠/١٣٧٥ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٣١) وجاء فيه [الحكم الصادر فى المواجهة (قضاء ضمنيا) بالنسبة للخصم الذى صدر ضده (فيحاج به)، اكتسابه قوة الامر المقضى (بصيرورته نهائيا) مانع من العودة الى المناقشة فيما فصل فيه صراحة أو ضمنا].

كما إنه بعد صدور الحكم فيها لصالح واضع اليد نهائيا وحدث أن قامت القوات المسلحة برفع دعوى ثبوت ملكية ذات الموضوع، كان لمن صدر الحكم لصالحه بالملكية، الدفع أمام المحكمة المرفوع أمامها دعوى ثبوت ملكية، بعدم قبول الدعوى (لسابقة الفصل فيها) أعمالا لمبدأ حجية الأحكام وقد سببتها م ١٠١ ق الإثبات، فبحيافة الحكم (لقوة الأمر المقضى فيه) يصبح بذلك (حجة فيما قضى به من حق، فلا يجوز بعدها (قبول) دليل

ينقض هذه الحجية، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها لأنه مبدأ الحجية من (النظام العام) (أعمالا لنص م ١٠١ اق ١٩٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات).
٨٤- فنى ٢٠٠٢/١ " قوات مسلحة ":

إلحاقا بالمنشور الفنى ٢٠٠٠/٤ بطريقة شهر الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة والتي يمثل الدولة وينوب عنها فيها (جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة) فقد صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٠٠١/١٥٢ بشأن تحديد المناطق الاستراتيجية الهامة عسكريا من الأراضى الصحراوية ونشر بالجريدة الرسمية عدد ٢٢ بتاريخ ٢٠٠١/٥/٣١.

لذا يراعى

أولاً: يتم شهر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٠٠١/١٥٢ بطريق (الإيداع) بكل مكتب شهر عقارى، بالنسبة للأراضى الواقعة بدائرة اختصاصه على أن يكون مشفوعا (بالخرائط) المرفقه به، و (بالبيان المساحى) (كشف التحديد) المطابق لهذه (الخرائط) المتضمن (أبعاد وحدود ومسطحات) هذه الأراضى، والمعتمدة جميعا من (الهيئة المصرية العامة للمساحة أو إحدى المناطق التابعة لها) طبقا لإجراءات الشهر بطريق (الإيداع) والواردة (بالمواد ٥٦١، ٥٦٢ تعليمات شهر ٢٠٠١) ويقوم بتقديم طلبات الشهر بالمستندات المشار إليها " القوات المسلحة ".

ثانياً: بالنسبة للأراضى التى (ليس لها مراجع هندسية) يتم شهرها بطريق (التسجيل) ويكتفى فى شأن بحث (الملكية) بالنسبة لها بما تم من التأشير بالمراجع الهندسية بأنها من (أملاك الدولة الخاصة) (الغى بالمنشور الفنى ٢٠٠٣/٦ شهر عقارى).

ثالثاً: يتعين أن يتضمن البيان المساحى الملحق بهذا القرار ما فيد: عدم وجود مسطحات تتخلل هذه الأراضى تكون (مملوكة للغير) أيا كان بموجب

(محررات مشهورة ناقله للملكية أو التكليف) أيا كان طريق شهر القرار المشار إليه. كما يتضمن البيان المساحي (أن هذه الأراضي موضوع هذا القرار الجمهوري ذات أهمية عسكرية لا يجوز تملكها).

وقد صدر كتاب إدارة بحوث الشهر القانونية رقم ٢٠٠١/١٣٤ صادر (٢٠١٧/٣/١٣/٢٠٢ واردة ٥١٤/١٤/٢/٢٠٠٢) بمراعاة أن (الخرائط) المشار إليها ستقدم لكل مكتب شهر عقارى من (القوات المسلحة) (بعد) الحصول عليها من (المساحة) لدى شهر هذا القرار.

فنى ٢٠٠٣/٦ : (إلحاقاً للمنشور الفنى ٢٠٠٢/١)

يتم شهر القرار الجمهوري ٢٠٠١/١٥٢ (بشأن تحديد الناطق الاستراتيجي ذات الأهمية العسكرية من الأراضي الصحراوية والقواعد الخاصة بها) والتعليمات التنفيذية لشهره. يتولى تحريره [مديري مديرية المساحة باعتبارها ممثلة للهيئة المصرية العامة للمساحة] ويراعى الآتى: -

اولاً: يتم شهر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٠٠١/١٥٢ بطريق " الايداع " بمكتب الشهر المختص بخصوص الارض موضوع التعامل مشفوعاً بالآتى:-

(١) خريطة مساحية مؤشر عليها من مدير مديرية المساحة بالمحافظة الواقع بدائرتها أرض التعامل " أن هذه الخريطة ضمن الخرائط المرفقة بالقرار الجمهوري ٢٠٠١/١٥٢ عن الأراضي الواقعة بدائرة أختصاص المحافظة ويختتم بخاتم شعار الدولة الخاص بمديرية المساحة المختصة .

(٢) كشف تحديد مساحي لأرض التعامل مطابق للخريطة مبين به حدود وأطوال ومسطح أرض التعامل معتمد من مدير مديرية المساحة ومبصوم بخاتم المساحة المختصة.

(٣) ملحق محرر على الورق الأزرق المدموغ يتضمن نص القرار الجمهورى ٢٠٠١/١٥٢ وبيانات كشف التحديد المساحى.

ملاحظات:-

أ - يجوز تجزئة شهر القرار الجمهورى ٢٠٠١/١٥٢ بعدة محررات, كل محرر عن موقع معين.

ب - يجوز فى حالة التجزئة الاكتفاء بارفاق الخريطة المساحية بأول محرر يتم شهرة على أن يشار إلى سبق أرفاق هذه الخريطة بالمحرر المشهر رقم كذا لسنة كذا

ثانيا: يلغى البند ثانيا من المنشور الفنى ٢٠٠٢/١.

فنى ٢٠٠٤/٦ :

(١) الأراضى الصحراوية الموضحة بالخرائط المرفقة لوزارة الدفاع تعد مناطق استراتيجية ذات اهمية عسكرية لا يجوز تملكها طبقا للقرار الجمهورى ٢٠٠٣/٣٣٠ وسرى عليها أحكام القرار الجمهورى ٢٠٠١/١٥٢
(٢) يشهر القرار الجمهورى ٢٠٠٣/٣٣٠ بتخصيص الأراضى الصحراوية بطريق (الايداع) بمكتب الشهر المختص بذات الإجراءات الواردة بالمنشورين الفنيين ٢٠٠٢/١ , ٢٠٠٣/٦.

٨٥- جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة وأحكام النقض:-

١ - جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة ماهيئة (جهاز إدارى) له شخصية اعتبارية مستقلة أنشأت الدولة لتباشر عن طريقة بعض فروع نشاطها العام. اتبعها فى إدارة أساليب القانون العام وتمتعها فى ممارستها لسلطتها من خلاله (يقسط من حقوق السلطة العامة) بالقدر اللازم لتحقيق أغراضه. **مؤاده:** اعتبار الجهاز (من أشخاص القانون العام) . وليس ضمن الأشخاص الاعتبارية الخاصة. المواد ١ , ٢ , ٤ من قرار رئيس

الجمهورية رقم ٥٣١ لسنة ١٩٨١ بشأن قواعد التصرف فى الأراضى والعقارات التى تخليها القوات المسلحة وتخصيص عائداتها لإنشاء مدن ومناطق عسكرية بديلة المعدل بالقرارين ٢٢٣ ، ٢٢٤ لسنة ١٩٨٢ .

(الطعنان ٩٠٩/٦٠٦ / ٦٣ ق جلسة ٢٢/٥/٢٠٠١) .

٢ - اعتبار جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة (هيئة عامة) أخذ بديحة القرارين الجمهوريين ٢٢٣/٢٢٤ لسنة ١٩٨٢ مؤداه : أن تكون الإدارة القانونية به هي صاحبة الصفة في رفع الطعن بالنقض المقام منه ما لم يصدر من مجلس إدارته ، وليس من رئيس المجلس منفردا بتفويض بالتعاقد في هذا الشأن مع أى من المحامين أصحاب المكاتب الخاصة . اعتبار الجهاز من الأشخاص الاعتبارية العامة. مؤداه: صيرورة هيئة قضايا الدولة هي النائبة عنه عملا بمادة ٦ ق ١٩٦٣/٧٥ معدل بقانون ١٩٨٦/١٠ . (الطعنان ٩٠٦ ، ٩٠٩ / ٦٣ ق جلسة ٢٢/٥/٢٠٠١) .

٨٦- إشهار التركات الشاغرة

(بيت المال ممثلاً في مصر تحت اسم " بنك ناصر الاجتماعي ")
(ق ١٩٦٢/٧١ معدل بقانون ١٩٧١/٣١) (المواد ٣٦٨ - ٣٧٠ ت. ش
(٢٠٠١)

٨٧ - تؤل ملكية التركات الشاغرة والكائنة (بمصر) والمخلفة بدون وارث
يرثه إلى بيت مال الدولة ممثل في : (بنك ناصر الاجتماعي) ، لا باعتبار
الدولة وارث من لا وارث له ولكن باعتبارها ممثلة للجماعة وأمينه على
مصالح المواطنين ، وذلك من تاريخ الوفاة (م ١ ق ١٩٦٢/٧١ ، م ٤ فقرة
٢ ثانياً ق ١٩٤٣/٧٧) ويقوم بنك ناصر الاجتماعي بحصرها وأعدادها
للشهر والتسجيل (بدون رسم) (م ١ ق ١٩٦٢/٧١) . ويترتب على ما
سبق: أن وصية المتوفى بدون وارث تنفذ ولو شملت (كل) التركة، بدون
توقف على إجازة بيت المال (بنك ناصر) (لأنه مستحق وليس وارث
(طبقاً م ٤ فقرة ٢ ثانياً ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث، م ٢/٣٧ ق
١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية) .

٨٨- إجراءات شهر التركة الشاغرة:-

طلب من بنك ناصر يقدم لمأمورية الشهر المختصة الواقع بدائرتها عقار
المتوفى متضمن أسم المتوفى والعقار والتمويل ونصيب البنك منه (بلا
مستندات ولا يبحث فيه ملكية أو تكليف) ولا (يطلب سند ملكية) ، (كما
لا يطلب إعلام وراثه أو شهر حق أرث المتوفى) ، (كما لا يطلب شهادة
تمويل أو مكلفة) (م ٣٦٩ ت. ش ٢٠٠١) . ويجب ذكر بيان التكليف
الواجب النقل منه ونصيب البنك منه.

٨٩- طريقة بحث طلب شهر التركة الشاغرة:-

يراجع كشف التحديد المساحى على الطلب، ثم يراجع البحث الهندسى المعلى على كشف التحديد، فإذا تبين للمأمورية من خلال البحث بمراجعتها أن العقار ليس بأسم مورثه أو أن بيانات العقار تخالف الوارد بالقوائم أو صورة الطلب فعليها إيقاف الطلب ومطالبة بنك ناصر مقدم الطلب بتعديله وفق البيانات الحقيقية المثبتة بمراجع المأمورية (م ٣٣٠ ت. ش ٢٠٠١).

ويلاحظ : أنه إذا قدم عن عقار التعامل طلب شهر وظهر تحفظ بنك ناصر على كشف التحديد المساحى تطالب هذه الجهة الحكومية بتقديم مستنداتها خلال (٢١ يوم) طبقاً م ٥٣ مكرر ق ١١٤/١٩٤٦ معدل بقانون ١٩٧٦/٢٥ . وأهمها تقديم (إعلام وراثه) يفيد عدم وجود ورثة، ذلك أن من يدعى حق عليه إثبات وإقامة الدليل على دعواه ، فإذا لم يستوف المستندات يسار فى إجراءات شهر صاحب الشأن بعد مرور (شهر) من تاريخ وصول إخطار المأمورية لتلك الجهة الإدارية ، على أنه إذا اختصم البنك فى دعوى صحة تعاقد عقد بيع عن عقار التعامل أو دعوى ثبوت ملكية أو منع تعرض بخصوص ذلك الموضوع وصدر الحكم فى مواجهته ليحتج به عليه ، فلا يلزم بعد ذلك إيقاف الطلب لتقديم ما يفيد موافقة البنك على التعامل، كما تنفذ وصية من لا دين عليه ولا وارث له بكل ماله (إذا ما أوصى بذلك) (بدون توقف على موافقة بنك ناصر) (طبقاً م ٣٧/٢ ق ٤٦/٧١ الخاص بالوصية) ونرى قياساً على ذلك إذا توفى شخص وترك ورثة ثم قام ورثة بشهر حق إرث مورثهم وقدمور لمأمورية الشهر إعلام الوارثة المثبت لصفاتهم وأحقيتهم لإرثة وأنهم ورثته وقدموا لذلك سند ملكية فلا يوقف الطلب لمطالبة بنك ناصر بتقديم مستنداته ما دام أن ورثة المورث قدموا ما يثبت أحقيتهم ، وأن بنك ناصر (مستحق وليس وارث) والوارث

المقدم يحجب (المستحق) وبالتالي فإن بنك ناصر ليس ذى صفة فى طلب إشهار حق الإرث من الورثة طبقاً م ٣ ق ٦٨/١٣ الخاص بالمرافعات والمعدل بالقانون ٩٦/٨١ كما أنه ليس له حق فى طلب شهر التركة نظراً لوجود ورثة وكونها غير شاغرة ويأتى ترتيبه العاشر والأخير فى طبقات الورثة والمستحقين للميراث طبقاً م ٤ فقرة ٢ ثانياً ٤٣/٧٧ الخاص ونسرى أنه فى حالة إشهار حق إرث ضد تركه المورث وقدم عنها (إعلام وراثه) الخاص به وبوفاته وورثته وكانوا موجودين على قيد الحياة وإن له سند ملكية (مسجل) فإنه يكون قد توافر شرط استحقاق الميراث بالنسبة لهم طبقاً للمواد ١، ٢ قانون ٤٣/٧٧ الخاص بالميراث و م ١ ق ٦٢/٧١ الخاص بالتركات الشاغرة، ولا يستلزم الأمر الحصول على موافقة بنك ناصر أو مخاطبته وإعطائه مهلة لتقديم مستندات ويجب السير فى الإجراءات بدون هذا الإجراء العقيم ، كما يجب عدم تضمين مشروع المحرر تحفظ بنك ناصر إذا ما ظهر عدم جدية الاعتراض حتى لا يتخذها بنك ناصر ذريعة وسيفاً مسلطاً لتهديد أصحاب الشأن والظهور بمظهر المالك للعقار^{١٦} ، ويجب تعديل تعليمات الشهر العقارى والمنشور الفنى ١٩٨٥/٢

١- ويمكن محل ولاخذ موقف فى مواجهة بنك ناصر بعمل دعوى مستعجلة (إثبات حالة) وأن السوراث مقيم بالخارج بعد التحقق من عنوانه وأنه على قيد الحياة ويعلن عن طريق النيابة العامة والقتصلية وبعد صدور الحكم فيها ترفع دعوى عدم تعرض أمام المحكمة الابتدائية وتقدم فيها صورة من إثبات الحالة ويختصم فى الدعوتين بنك ناصر ، أو ترفع (دعوى ثبوت ملكية ومنع تعرض) عن تعطيل المسير فى إجراءات شهر العقار بالشهر العقارى ، أو عمل شهر مؤقت للطلب ويعترض على وضع التحفظ فإذا تبين لقاضى الأمور الوقفية أن بنك ناصر غير ذى صفة بالنسبة لعقار التعامل أمر بشهره بدون وضع نلك التحفظ مادام أن طالب شهر حق الإرث عن العقار قد قدم ما يثبت أحقيته من سند ملكية مشهر وإعلام ورثة خاص بمورثه وأنه ورثته عن العقار موضوع التعامل والتحفظ.

على هذا الأساس فيما يتعلق بتحفظ (بنك ناصر) . خاصة ان م ٥٣ مكرر ق ١١٤/١٩٤٦ سالف الإشارة ، قد خلت من وجوب تضمين مشروع المحرر أى تحفظات . ويجب على بنك ناصر ألا يتحفظ على (أى عقار) حين يوجه إليه أى بلاغ، إلا بعد التثبت والتحقق، فقد يكون هذا (البلاغ كيدى) ليس من وراءه سوى (الانتقام) و لايجوز بأى حال إصدار التحفظ فى (حالة وجود ورثة) . إذ تتعدم هنا كل صفة لبنك ناصر، ويضحى معه أى تصرف يصدر منه (تعسفا فى استعمال الحق) يحق معه للمتضرر (مطالب البنك بالتعويض عما يلحقه من جراء ذلك من أضرار) .

منشور فنى ١٩٨٨/٥ : يراعى قبول طلبات شهر القوائم الخاصة بالتركات الشاغرة التى تقدم من فروع بنك ناصر الاجتماعى فى المحافظات المختلفة والمعتمدة بأختام هذه القوائم بشعار الدولة عند تقديمها للقيد (كمشروعات للمحركات) بعد نسخها على الورق الأزرق المدموغ والتوقيع عليها من الموظف المختص بالبنك .

٩٠- أحكام محكمة النقض فى التركات الشاغرة:

١ - أيلول التركات الشاغرة إلى الدولة شرطه: تحقق بيت المال من تخلفها عن غير وارث المادتين ٤، ٦ ق ٧١/١٩٦٢ (طعن ٥٤/٢٦٢ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٣) .

٢ - اتخاذ الإدارة العامة لبيت المال (بنك ناصر) الإجراءات الواردة بمادة ٤، ٦ ق ٧١/١٩٦٢ واستناد الحكم فى قضائه على أن بنك ناصر الطاعن لم يقم بتلك الإجراءات وأن تركة المتوفى ليست شاغرة لا يلولتها للمطعون

أو ترفع (دعوى عدم اعتداد بتحفظ بنك ناصر فى مواجهة الأخير) ومواجهة مأمورية الشهر المختصة وأمين مكتب الشهر المختص ووزير العدل بصفة الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقارى أمام المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها موضوع التحفظ حدث ذلك فى (المسجل ٢٠٠٣/٨٥٥ إسكندرية).

عليهما بموجب حكم ، مما لا يكون معه للبنك ثمة حق على العقار موضوع النزاع استخلاص سائغ . [الطعنان ٢٧٣٩ . ٥٩/٢٩٣٤ ق جلسة ١٩٩٦/٦/٢٣] .

٣ - إذا كان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الثانى بصفته (وزير المالية) اختصم وبنك ناصر الاجتماعى (المطعون عليه الثالث) باعتبارهما يمثلان (بيت المال) لوفاء المستأجر الأصلي دون وارث، ويطلب المطعون عليه الثانى بصفته إخراجاً من الدعوى لأنه لا يمثل بيت المال، وكان (بنك ناصر الاجتماعى) هو الممثل القانونى له ، فإن الدفع المبدى من المطعون عليه الثانى بصفته بعدم قبول الطعن استناداً إلى أنه ليس خصماً حقيقياً فى النزاع يكون فى محله . (طعن ١٠١٧ / ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/١٤) .

٤ - أوجب المشرع فى م ٤ ق ١٩٦٢/٧١ بشأن التركات الشاغرة التى تتخلف عن المتوفين من غير وارث، على الإدارة العامة لبيت المال اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على الأموال الظاهرة للمتوفى، وأن تقوم على وجه الاستعجال بإجراء التحريات الإدارية للتحقق من صحة البلاغ عن الوفاة، فإذا ظهر من هذه التحريات أن البلاغ (غير صحيح) (ألغيت) إجراءات الحفاظ على أموال التركة ، وإذا ثبتت صحته أصدرت بيانا بأسم المتوفى من غير وارث ظاهر يجب نشره (مرتين) فى صحيفتين يوميتين (واسعتى الانتشار) على أن تمضى بين النشرة الأولى والنشرة الثانية مدة لا تزيد عن (خمسة أيام) ، كما أوجب فى المادة منه على اللجنة المشكلة لحصر التركات الشاغرة وجردها أن تخطر قنصل الدولة التى ينتمى إليها المتوفى لحضور عمليتى الحصر والجرد . لما كان ذلك وكان مؤدى هذين النصين أن المشرع أحاط أيلولة هذه التركات إلى الدولة بضمانات ترفع

العنت و الإرهاق على عاتق الورثة غير الظاهرين، فاشتراط لذلك أن تكون التركة (شاغرة)، بمعنى أن تكون مخلقة عن متوف من غير وارث ، واستلزم لاعتبارها كذلك : اتباع الإجراءات المنصوص عليها بالمادتين ٤ ، ٦ سالفتي الإشارة . وكانت محكمة الموضوع في حدود سلطتها في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها - قد استخلصت من المستندات المقدمة لها، أن الطاعن لم يقدّم بتلك الإجراءات، وأن هناك ورثة ظاهرين للمتوفى صدر لصالحهم حكم في الدعوى رقم ١٩٦٦/٥٨٤٩ مستعجل أسكندرية قضى بطرد المطعون عليه من عقار النزاع ورتب على ذلك أن الطاعن عجز عن اثبات أن التركة شاغرة، وبالتالي ليس ثمة حق على العقار موضوع النزاع، وأن هذا النص لا يعد وأن يكون جدلاً موضوعياً في تقدير محكمة الموضوع للأدلة، وهو مالا يجوز أثارته أمام محكمة النقض. (طعن ٥٤/٢٦٢ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٣) .

٥- أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن إنكار الورثة الذي يستدعي صدور حكم على خلاف الإعلام الشرعي يجب أن يصدر من وارث حقيقي ضد آخر يدعى الوراثة، (بنك ناصر الاجتماعي) لا يعتبر وارثاً بهذا المعنى، وإنما تؤول إليه التركة على أنها من الضوائع التي لا يعرف لها مالك، لما كان ذلك وكان لمحكمة النقض أن ترد لحكم لأسبابه الصحيحة طالما أنه انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون، وكانت دعوى الطاعن هي أبطال الإعلام الشرعي فيما ورد به من أن المطعون ضده ليس زوجاً للمتوفاه، لطلاقه لها قبل وفاته وكان البنك الطاعن غير وارث لها، فإنه لا يجوز له أن يطلب الحكم ببطلان ذلك الإعلام، ويكون النعي على الحكم المطعون فيه على غير أساس. (طعن نقضى ضريبي ٦٠/٣٤٠٢ ق جلسة ١٩٩٧/٢/١٩) .

(طعن ٥٩/٥٩ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٩٠/٢/٢٧) (لم ينشر)

٦- أيلولة التركات الشاغرة (لبنك ناصر الاجتماعى) أثره: لهذا البنك (الصفة والمصلحة) فى الطعن على إعلام الورثة بطلب بطلانه لانطوائه على توريث من لا حق له سواء كان ذلك فى صورة دعوى مبتدأه، أو فى صورة دفع توصلا إلى أيلولة التركة الشاغرة إليه.

إطعن ٦١/٣٦ ق ٦٣/١٥٤ ق جلسة أحوال شخصية هيئة عامة جلسة (١٩٩٥/١٢/٢٥)

٧- (اشهاد الوراثة) (حجة) ما لم يصدر حكم على خلافة، إنكار الوراثة منطوية: صدوره من وارث، (بيت المال لا يعتبر وارثا)، وأيلولة التركات إليه باعتبارها من الضوائع التى لا يعرف لها مالك واغفال حجية الإعلام الشرعى فى مواجهة (بيت المال) (مخالفة للقانون).

(طعن ٣٥/٢ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٦٦/٥/١١)

(طعن ٣٢/٣٢ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٦٦/٦/٢٩)

٧- (رئيس مجلس إدارة بنك ناصر الاجتماعى) هو (الممثل القانونى لبيت المال أمام القضاء فى مواجهة الغير) م ١٤ من اللائحة التنفيذية للقانون ٦٦ / ١٩٧١ معدل بقانون ٦٠ / ١٩٧٥)

إختصاص وزير المالية فى الطعن بالنقض باعتباره ممثلا له (غير مقبول). (طعن ٤٨/١٠١٧ ق جلسة ١٩٧٩/٢/١٤) وأختصاص (مدير) بنك ناصر (غير مقبول) (طعن ٧٦٨٤ / ٧٥ ق جلسة ١٢ / ٤ / ٢٠٠٦) .

٩- (ضم الإدارة العامة لبيت المال، للهيئة العامة لبنك ناصر الاجتماعى، اختصاص تلك الإدارة بقصر التركات الشاغرة وجردها وتخويل مجلس إدارة البنك وحده سلطة بيع عناصر التركة. قيام مجلس الإدارة بتحديد شروط البيع وتفويض رئيسه فى إجراءاته أثره التزم رئيس المجلس باتمام البيع وفقا لتلك الشروط. مخالفته أثره: عدم نفاذ التصرف الصادر منه ولا يتم البيع به طبقا

للمواد ٤، ٦، ٧، ٨، ٩، ق ٧١/٦٢ بشأن التركات الشاغرة ولائحته التنفيذية، المادة الأولى من القرار الجمهورى ٧١/٢٩٣٧ ق ٦٣/٦١ بشأن الهيئات العامة).

(طعن ٥٨/٢٥٢٣ ق جلسة ١٩٩٤/١١/١)

١٠- بيت المال (بنك ناصر الاجتماعى) لايعتبر (وارثا). أيلولة التركات إليه باعتبارها من الضوائع التى لايعرف لها مالك، اغفال (صحة الإعلان) فى مواجهة بيت المال (بنك ناصر الاجتماعى) (مخالفة للقانون).

[طعن ٣٥/٢ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٦٦/٥/١١]

١١- بصدر حكم المحكمة الدستورية فى القضية رقم ٢٢/٤٥ ق دستورية بجلسة ٢٠٠٣/٤/١٣ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٧ تابع بتاريخ ٢٠٠٣/٤/٢٤ أصبح (التقادم فى الميراث لبنك ناصر ٣٣ سنة) وليس ١٥ سنة وأصبح متساويا كشخص اعتبارى فى ذلك مع الأشخاص الطبيعيين طبقا (للمادة ٩٧٠ مدنى) حيث ألغيت م ١/٢ من القرار الجمهورى بالقانون ٦٢/٧١ معدل بالقانون ١٩٧١/٣١ بشأن التركات الشاغرة والتى كانت تقرر أن [ينقضى كل حق يتعلق بالتركة ولو كان سببه الميراث بمضى ١٥ سنة تبدأ من تاريخ النشر المنصوص عليه بالمادة الرابعة من ذات القرار] وعملت المحكمة عدم مسئوليتها بأنه مخالف للمادتين ٣٤، ٤٠ من دستور جمهورية مصر الدائم الصادر سنة ١٩٧١ و م ٩٧٠ مدنى والتى تقضى بدوام الحيازة بالتقادم فى الميراث مدة ٣٣ سنة وليس ١٥ سنة وبذلك أصبح بنك ناصر على قدم المساواة مع الأشخاص الطبيعيين فى التملك بالحيازة بالتقادم الطويل بالنسبة للميراث ٣٣ سنة وأن إلغاء هذا (التمييز) الذى كان معطى لبنك ناصر يحقق العدالة والمساواة أمام القانون بالنسبة لجميع الأفراد سواء اعتباريين أم طبيعيين.

١٢- موت المرتد عن الاسلام لا يرثه أحد. أيلولة تركتة إلى بنك ناصر الاجتماعي بوصفة ممثلا لبيت المال. الإعلام الشرعي المخالف لذلك ليس له (حجية). (طعن ٥٦/٧٩ ق أحوال شخصية جلسة ١٥/١/١٩٩١) .

١٣- أيلولة التركات الشاغرة إلى الدولة شرطية:-

- (١) أن تتخلف عن متوفين من غير وارث.
- (٢) واتخاذ الادارة العامة لبيت المال (بنك ناصر الاجتماعي) الاجراءات المنصوص عليها في المادتين ٤، ٦ من القرار رقم ١٩٦٢/٧١. استناد الحكم في قضائه على الطاعن - بنك ناصر - لم يرق بتلك الاجراءات، وأن تركة المتوفى ليست شاغرة لأيلولتها للمطعون عليهما بموجب حكم مما لا يكون معه للبنك ثمة حق على العقار موضوع النزاع - استخلاص سائغ. (الطعن ٢٧٣٩، ٢٩٣٤ / ٥٩ ق جلسة ٢٣/٦/١٩٩٦) السنة ١٩٤٧ ص ١٩٨٥.

٩١- تفقد الأملاك المستردة:-

يقدم طلب لجهة الأملاك المستردة (ببيان خضوع عقار التعامل لها من عدمه) يرفق معه الآتي:-

- ١- خريطة مساحية رقم () مقياس رسم (١/١٠٠٠) .
- ٢- العقد المسجل سند الملكية.
- ٣- شهادة عقارية من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر المختص.
- ٤- صورة رسمية من إقرار رسمي (بشطب حق الامتياز) .

المصادرة

٩٢- سند المصادرة

(قرار أو حكم نهائى بالمصادرة) ينقل الملكية إلى الدولة - ولا يحتاج (شهر) لأنه من (أعمال السيادة) [م ٢٨٩ ت. ش ٢٠٠١].

٩٣- إجراءات بحث طلب الشهر :- (فنى ٢٠٠١/٦) :-

لا يبحث فيه ملكية أو تكليف، ويكتفى بذكر أن العقار آلت ملكيته إلى الدولة بطريق (المصادرة) مع ذكر أسم المالك السابق، وقرار أو حكم المصادرة (م ٣٩٠ ت. ش ٢٠٠١). مع عدم المطالبة ببيان رقم وتاريخ عدد الوقائع المصرية التى تم النشر فيه.

٩٤- التصرفات الصادرة من المالك قبل حصول المصادرة: - (م ٣٩١ ت. ش ٢٠٠١).

(أ) حالة توثيق العقد النهائى من البائع بتوقيعة عليه:-
يرفق معه عند شهره:-

١- العقد الابتدائى موضوع الصفقة.

٢- القرار الصادر من الجهة المختصة بالاعتداد بالتصرف موضوع العقد الابتدائى ويؤشر بمشروع المحرر بهذين المستندين.

(ب) حالة عدم توثيق العقد النهائى من البائع:-
تقوم الجهة المختصة بإتمام هذا التعاقد.

(ج) إذا كان موضوع التعامل - فى الحالتين السابقتين أرض زراعية:-
يطبق إلى جانب ما سبق ذكره الآتى:-

إذا كان التصرف يزيد عن ٥٠ فدان يطلب بتقديم شهادة من إدارة الاستيلاء بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى بين بها قرار وتاريخ اعتداد الهيئة

بالتصرف أو صورة رسمية من قرار اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى
بالاعتداد بالتصرف ورقم وتاريخ القرار ولا يطلب ما سبق إذا كان مشروع
المحرر وثق قبل ١٩٦٩/٧/٢٣ من البائعين وإذا كان التصرف صادر من
الخاضعين للحراسة يجب (موافقة الحراسة على التصرف) ويراعى موافاة
(الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) (بكل محرر) (يتم شهره) .

٩٥ - تصرفات هيئة الإصلاح الزراعى فى الأراضى المصادرة (م
٣٩٢/٣٨٥ ت.ش ٢٠٠١) (سواء بيع أو استبدال) .

يلزم تقديم الآتى:-

- ١- صورة رسمية من قرار مجلس إدارة الهيئة بالموافقة على الصفقة.
- ٢- يكتفى فى بحث الملكية الإشارة إلى رقم وتاريخ قرار الاستيلاء الذى
آلت بموجبه ملكية الأرض المتصرف فيها إلى الدولة ورقم وتاريخ وجهة شهره
. أما بالنسبة للبائعين و المتبادلين مع الهيئة فيجب بحث الملكية والتكليف
بالنسبة لهم .

التأمين

جميع البنوك والشركات التى يصدر قانون بتأمينها تؤول ملكيتها إلى (الدولة
(. وتقوم بالأشراف عليها جهة فتحدد بقرار جمهورى أو وزارى ويكون
إدماج أى بنك أو شركة فى نظيرها بقرار جمهورى أو وزارى (م ٣٩٢
ت.ش ٢٠٠١) . قوانين وقرارات التأمين سאלفة الإشارة هى قرارات إدارية
واجبة الشهر طبقا م ٩ ق ١١٤/١٩٤٦ يؤدى (شهرها) إلى نقل ملكيتها
إلى الجهة الصادر لصالحها التأمين .

٢٧٦ - مستندات شهرها هى (م ٣٧٤ ت.ش ٢٠٠١) .

- (١) قائمة وكشف ملحق به بيان الأصول العقارية للجهة المؤممة .
- (٢) مكلفة بورود العقار فى تكليف الجهة المؤممة وقت صدور قرار التأمين .

الفصل العاشر

٩٧- الجمعيات والمؤسسات الخاصة
والهيئات الأهلية العاملة في ميدان
رعاية الشباب
وشركات ومؤسسات الاستثمار

٩٨ - أحكام عامة: -

١ - لا يجوز للجمعية أن يكون لها حقوق ملكية على العقارات إلا بالقدر الضروري لتحقيق غرض إنشائها ما لم تحصل على إذن بذلك من الجهة الإدارية المختصة (م ٤١٧ ت. ش ٢٠٠١).

ولا يسرى هذا الحكم على جمعيات الرعاية الاجتماعية، والجمعيات الثقافية ويقصد بالرعاية الاجتماعية : توفير الخدمات الصحية والاجتماعية والفنية للأفراد أو الأسر أو المجتمع (خاصة الأمومة والطفولة والمسنين) وتعتبر جمعية ثقافية : كل جمعية غرضها النهوض بالعلوم والفنون والآداب

٢ - يتحدد نوع الجمعية بالنظر إلى نظامها الأساسي (م ٤١٨ ت. ش ٢٠٠١).

٣ - الجمعيات ذات الصفة العامة لا يسرى عليها قيد (الأهلية) ويصدر باعتبار (جمعية عامة) (قرار جمهوري) (٤١٩ ت. ش ٢٠٠١).

٩٩ - الجمعيات

١ - تعد جمعية طبقاً ق ١٩٦٤/٣٢: كل جماعة ذات تنظيم مستمر لمدة معينة أو غير معينة تتألف من (عشر أفراد) على الأقل، أو شخص اعتباري لغرض غير الحصول على ربح مادي.

وكل جمعية تنشأ مخالفة للنظام العام والآداب أو تمس شكل الحكم تكون (باطلة) (م ٤٢٢ ت. ش ٢٠٠١).

٢- تُشهر الجمعية بقيدتها في السجل الخاص بذلك بالجهة الإدارية المختصة (م ٤٢٣ ت. ش ٢٠٠١).

٣- يسرى على تعديل نظام الجمعية ما سبق ذكره، ويجب شهره وإلا عد كأن لم يكن (م ٤٢٣ ت. ش).

٤- للجهة الإدارية المختصة إدماج أكثر من جمعية لتمثيل الغرض أو توحيد الإدارة أو تنسيق الخدمات ويصدر بالإدماج (قرار مسبب) (م ٤٢٥ ت. ش ٢٠٠١).

٥- يمثل الجمعية (رئيس مجلس الإدارة) أمام الجهات الإدارية والقضاء، ويقوم بالتوقيع على (العقود) ويقوم بالعمل في غيابه شخص يمثلها طبقاً لنظام الجمعية (م ٤٢٦ ت. ش ٢٠٠١).

٦- تعد جمعية عامة كل جمعية غرضها (الصالح العام) بموجب (قرار جمهوري)، وتسحب الصفة العامة أيضاً بموجب قرار جمهوري (م ٤٢٧ ت. ش ٢٠٠١).

- المؤسسات الخاصة:-

١ - تنشأ (المؤسسات الخاصة) بتخصيص (مال) لمدة (غير معينة) لعمل إنساني أو ديني أو علمي أو فني أو أي عمل من أعمال البر والرعاية الاجتماعية أو النفع العام دون غرض الربح المادي (م ٤٢٨ ت. ش ٢٠٠١).

٢ - تخفيض (المال) لإنشاء المؤسسة (بسند رسمي أو وصية) الذي يعد دستور المؤسسة أن يشتمل على الآتي (م ٤٢٩ ت. ش ٢٠٠١).

أ - أسم المؤسسة وميدان نشاطها ونطاق عملها ومركز إدارتها بشرط أن يكون بمصر.

ب - غرض إنشائها.

ج - الأموال المخصصة لهذا الغرض.

د - نظام إدارة المؤسسة وأسم مديرها.

٣ - يجوز العدول عن سند إنشاء المؤسسة بسند آخر قبل شهرها (م ٤٣٠ ت. ش ٢٠٠١).

٤ - لا يثبت (الشخصية الاعتبارية) للمؤسسة إلا (بشهر نظامها) (م ٤٣١ ت. ش ٢٠٠١).

٥ - يدير المؤسسة (مدير) يمثلها (م ٤٣٢ ت. ش ٢٠٠١).

٦ - يجب الرجوع إلى شهر نظام أى مؤسسة قبل السير فى إجراء تسجيلها (م ٤٣٥ ت. ش ٢٠٠١).

٧ - المستندات المطلوبة لشهر المؤسسة هى: " م ٤٣٦ ت. ش ٢٠٠١".

أ - صورة رسمية من نظام الجمعية الأساسى، أو سند إنشائها مؤشر عليه من الجهة الإدارية المختصة.

ب - عدد الوقائع المصرية الذى تم فيه شهر ملخص قيد هذا النظام لدى الجمعية الإدارية المختصة.

ج - صورة رسمية من محضر اجتماع الجمعية العمومية للجمعية أو مجلس إدارتها بانتخاب رئيس مجلس الإدارة أو ثمانية مع التصديق على توقيع رئيس مجلس الإدارة.

د - صورة رسمية من محضر اجتماع مجلس الإدارة بتفويض شخص ما فى القيام بالتصرف القانونى.

هـ - صورة من قرار مجلس الإدارة بالموافقة على التصرف ومصدق على توقيع رئيس مجلس الإدارة .

و - صورة رسمية من الجهة الإدارية المختصة بتعيين (مدير مؤقت للجمعية أو المؤسسة).

ى - تقديم صورة طبق الأصل من قرار الجهة الإدارية المختصة (بتعين مصفى على الجمعية أو المؤسسة).

٨ - عند صدور قرار من الجهة الإدارية (إدماج) أكثر من جمعية يوقف إجراءات شهرها حال إخطارها بذلك (م ٤٣٧ ت. ش ٢٠٠١).

٩ - تشهر قرارات إدماج الجمعية أو المؤسسة الخاصة والمتضمنة حقوق ملكية عقارية، كما يتم التأشير بمضمون القرار على هامش سند ملكية الجمعية أو المؤسسة المدمجة وحلول الجمعية أو المؤسسة المندمجة فيها محلها. (م ٤٣٨ ت. ش ٢٠٠١).

- الهيئات الأهلية العاملة بميدان رعاية الشباب: -

يقصد بها : كل جماعة ذات تنظيم مستمر تتألف من أشخاص طبيعيين أو اعتباريين لا تستهدف الكسب المادي وغرضها تحقيق الرعاية للشباب (م ٤٣٩ ت. ش ٢٠٠١).

١ - تعد الهيئات الأهلية لرعاية الشباب (هيئات خاصة ذات نفع عام) ويكون لها (الشخصية الاعتبارية) بمجرد شهر نظامها (م ٤٤٠ ت. ش ٢٠٠١) وتتمتع هذه الهيئات بامتيازات (السلطة العامة) الآتية: -

أ - عدم جواز الحجز على أموالها إلا استيفاء للضرائب ورسوم الدولة.

ب - عدم تملك أموالها بالتقادم.

ج) جواز نزع الملكية للمنفعة العامة لصالح الهيئة.

٢- يحدد نظام الهيئة (المشهر) من له حق تمثيلها واختصاصاته وسلطاته. (م ٤٤١ ت. ش ٢٠٠١).

- شركات ومشروعات الاستثمار:-

(ق ١٩٩٧/٨ بضمانات وحوافز الاستثمار).

طبقاً م ١٢ ق ١٩٩٧/٨ و م ٢٠ من لائحته التنفيذية:

للشركات الخاضعة لإحكامه حق (تملك أراضي البناء والعقارات المبنية
اللازمه لمباشرة نشاطها والتصرف فيها، أيا كانت جنسية الشركاء أو محال
إقامتهم أو نسب مشاركتهم.

بشرط تقديم (شهادة من الهيئة العامة للاستثمار) بتحديد مجال النشاط
المختص به وتاريخ بدء الإنتاج أو مزاولة النشاط، ورقم وتاريخ القيد بالسجل
التجاري للشركات المنشأة اعتباراً من ١٢/٥/١٩٩٧ (تاريخ العمل بقانون
ضمانات وحوافز الاستثمار) أو تقديم (صحيفة الاستثمار) المنشور بها
عقد التأسيس أو النظام الأساسي، أو صورة رسمية من القيد بالسجل التجاري
بالنسبة للشركات المنشأة (قبل) العمل بأحكام قانون ضمانات وحوافز
الاستثمار رقم ٩٧/٨ بدون اشتراط تقديم (موافقة الهيئة العامة للاستثمار).
(فني ١٩٩٨/٥) وبالنسبة للتوثيق يجب أن تكون عقود تأسيس الشركات قد
تمت مراجعتها واعتمادها بمعرفة الهيئة العامة للاستثمار طبقاً لنماذج العقود
والأنظمة الأساسية التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء وذلك قبل
التصديق عليها وسداد رسم تصديق ٤/١ % من قيمة رأس المال المدفوع
حد أقصى مقداره خمسمائة جنية أو ما يعادلها من النقد الأجنبي بصرف
النظر عن مكان التصديق (بمصر أو بالخارج) ويسرى ما تقدم على كل
تعديل في نظام الشركة.

وزارة العدل
الشهر العقاري والتوثيق
الهيئة العامة للبحوث القانونية

منشور فنى رقم (٨) بتاريخ ٢٨ / ٤ / ٢٠٠٧

الى مكاتب الشهر العقاري ومأموريات ومكاتب التوثيق وفروعها والإدارات العامة بالمصلحة بالمشورين الفنيين رقمى (٣٠) بتاريخ ٢٧ / ٧ / ١٩٩٦ ، (٣٧) بتاريخ ٨ / ١٠ / ١٩٩٦ أحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء .

والمنشورات أرقام (١) بتاريخ ٩ / ١ / ٢٠٠١ (٦) بتاريخ ٤ / ٦ / ٢٠٠٣ ، (٦) بتاريخ ٢٠٠٤ بإذاعة قرارى السيد رئيس الجمهورية رقمى ١٥٢ لسنة ٢٠٠١ ، ٣٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضى الصحراوية تعد الخاصة بها .

والمنشور الفنى رقم (٥) بتاريخ ٢٤ / ٥ / ٢٠٠٥ بإذاعة قرار رئيس الوزراء رقم ٥٤٨ لسنة ٢٠٥ بشأن إنتفاع غير المصريين بوحدة الإقامة فى بعض المناطق .

ان المادة الثانية من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ سالف الذكر قد حددت الشروط التى بما يجوز لغير المصريين تملك العقارات المبنية أو الأراضى الفضاء أو الإستثناء من بعضها اجازت لمجلس الوزراء ان يضع شروطا وقواعد خاصة بالتملك فى المناطق السياحية او المجتمعات العمرانية الجديدة التى يحددها .

فقد صدر قرار السيد الدكتور رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ وتم نشره بالجريدة الرسمية رقم (٨) بتاريخ ٢٢ / ٢ / ٢٠٠٧ ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

وقرر

(المادة الاولى)

عند الاخلال بالتصرفات التى تمت قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ المشار اليه يكون للشركات والمنشآت الحق فى تملك الاراضى والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها فيه ايا كانت شركاء أو مساهمين أو محال أو نسب مشاركتهم فى رأسمالها فيما عدا الاراضى المحددة بالمادتين الثانية والثالثة .

(المادة الثانية)

يجوز للشركات والمنشآت تملك أو ان يكون لها حق الانتفاع بالاراضى والعقارات فى المناطق الآتية .

- المناطق المتاخمة لتأمين الحدود الدولية لجمهورية مصر العربية :-
- الحدود الغربيه طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٦ .
- الحدود الجنوبيه طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٤١٣٢٩٨ لسنة ١٩٨٨
- الحدود الشرقيه طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٢٩٨ لسنة ١٩٩٥ .
- الجزر الواقعه بالبحر الاحمر والبحر المتوسط .
- المناطق الأثريه ونطاقات امنها .
- المحميات الطبيعیه .

- حرم ساحل البحر الاحمر والمتوسط وقناة السويس طبقا لقانون البيئه رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ المشار إليه الطرق بأنواعها وحرم هذه الطرق وفقا لقانون الطرق رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ المشار اليه .

(المادة الثالثة)

لا يجوز للشركات والمنشآت تملك أى أراضى أو عقارات بشبه جزيرة سيناء بما فيها الأراضى الواقعة بها التى تدخل فى الحيز الجغرافى لمحافظة السويس والاسماعيلية وبورسعيد .

(المادة الرابعة)

ما عدا الأراضى المنصوص عليها فى المادة الثانية للشركات والمنشآت أستغلال الاراضى والعقارات بشبه جزيرة سيناء عن طريق حق الانتفاع فقط وبالشروط التالية : -

إبرام عقد انتفاع محدد المدة ما بين سنة الى ٩٩ سنة مع الجهة صاحبة الولاية على الأرض بالطبيعة كل نشاط ويجوز تجديد هذه المدة مماثلة بالاتفاق .

- الحصول قبل تخصيص الأرض إبرام عقد الإنتفاع على الموافقات اللازمة من (وزارة الدفاع - وزارة الداخلية - هيئة الأمن القومى - المحافظه المختصه) .

تؤول المباني المقامه على الأراضى الممنوحه بموجب الإنتفاع فى نهاية مدته إلى الجهة عليه المالكه للأرض .

الماده الخامسه

أجهزة الدوله كل فيما يخصه تنفيذ أحكام هذا القرار بالتنسيق مع الجهات المختصه .

الماده السادسه

يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره بالجريد الرسميه يلغى ما يخالف أحكامه لأحكام هذا القرار يتعين الإلتزام بالآتى : -

يستبدل ببعض الفقره الأولى من الماده (٤٤٦) من تعليمات الشهر طبعه
٢٠٠١ . وتنفيذا لأحكام الماده (١٢) من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧
بإصدار قانون ضمانات وحوافز الإستثمار المعدله بالقانون رقم ٩٤ لسنة
٢٠٠٥ يكون للشركات والسندات لأحكام القانون الحق فى تملك الأراضى
والعقارات اللازمه لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أيا كانت الشركاء أو
المساهمين أو محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم أو مساهمتهم وذلك عدا
الأراضى والعقارات الآتية :- .

ولا يجوز للشركات والمنشآت تملك أو أن يكون لها حق الإنتفاع بالأراضى
والعقارات الواقعه فى المناطق الآتية :-

١- المناطق الإستراتيجيه ذات اللاتحه الإستراتيجيه العسكريه المحدده
بقرار رئيس الجمهوريه رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٠١ والقانون رقم ٧ لسنة
١٩٩١ .

٢- المناطق المتاخمه لتأمين الحدود الدوليه لجمهوريه مصر العربيه
(الحدود طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٦ ،
الحدود الجنوبيه طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٨
٣- - الحدود الشرقيه طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٢٦٨ لسنة
١٩٩٥) .

٤- الجزر الواقعه بالبحر الأحمر والبحر المتوسط . .

٥- المناطق الأثريه ونطاقات أمنها .

٦- المحميات الطبيعيه .

- حرم ساحل البحر الأحمر والمتوسط وقناة السويس طبقا لقانون البيئه رقم
٤ لسنة ١٩٩٤ المشار إليه الطرق بأنواعها وحرم هذه الطرق وفقا لقانون
الطرق رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ المشار اليه .

لا يجوز للشركات والمنشآت تملك أى اراضى أو عقارات بشبه جزيرة سيناء بما فيها الأراضى الواقعة بها التى تدخل فى الحيز الجغرافى لمحافظة السويس والاسماعيلية وبورسعيد .

ما عدا الأراضى المنصوص عليها فى المادة الثانية للشركات والمنشآت إستغلال الأراضى والعقارات بشبه جزيرة سيناء عن طريق حق الإنتفاع فقط وبالشروط التالية : -

إبرام عقد انتفاع محدد المدة ما بين سنة الى ٩٩ سنة مع الجهة صاحب الولاية على الأرض بالطبيعة كل نشاط ويجوز تجديد هذه المدة مماثلة بالإتفاق .

- الحصول قبل تخصيص الأرض إبرام عقد الانتفاع على الموافقات اللازمة من (وزارة الدفاع - وزارة الداخلية - هيئة الامن القومى - المحافظه المختصة) .

تؤول المباني المقامه على الاراضى الممنوحه بموجب الإنتفاع فى نهاية مدته الى الجهة عليه المالكه للأرض .

ثانيا: - يلغى ما يخالف ذلك من تعليمات سابقه .

ثالثا: - على الإدارات العامه للتفتيش الفنى والساده أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر العقارى تنفيذ ذلك بكل دقه .

لذا يقتضى العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

الاداره العامه للبحوث القانونيه الأمين العام المساعد الأمين العام

رئيس القطاع

١٠٠ :- بيع املاك الدولة الخاصة

١٠١- (س) هل يجوز التصرف في أموال الدولة الخاصة ؟

(يجوز) التصرف في (أملاك الدولة الخاصة) طبقا (م ٩٧٠ مدني معدلة بقانون ١٩٧٠/٥٥) .

١٠٢- خصائصه :

(١) إن مال مملوك للدولة ملكية خاصة : فمعيار التفرقة بينه وبين أملاك الدولة العامة ، أنه غير مخصص (للمنفعة العامة) فإذا زالت عن أملاك الدولة العامة خاصية (المنفعة العامة) أصبحت (خاصة) يجوز التصرف فيها .

(٢) أنه (عقد رضائي) يتم بتوافق أرادتین علي المبيع والثمن وشروط التعاقد (بين الدولة والفرد) والوارده (بکراسة الشروط) المسماه (قائمة شروط البيع) فهي قانون المتعاقدين . (إيجاب) يصدر من الفرد وقبول يصدر من الدولة (مطابق) (للإيجاب) فالإعلان عن البيع في الجرائد والمجلات والإذاعة والتلفزيون بعد (مجرد إيداء الرغبة في التعاقد) ، وهو (عرض) وليس (إيجاب) يتم به التعاقد إذا صادفه (قبول) ، وانما هو (دعوة إلي التعاقد) ، وليس (إيجاب ملزم) ، ما لم يقترن بميعاد القبول ، والقبول هنا يتم (برسو المزااد علي أفضل عطاء إذا كان (كمزايدة) وسقوطه للعطاء الأقل) . أو (الاتفاق علي شروط العقد وتحريره إذا كان / ممارسه) (والتصديق علي البيع ممن يملكه) (م ٩٩ مدني) (طعن ٣٤/٥٦٩ ق /جلسة ١٢) (طعن ١٢/٦/١٩٦٩) وان طرح مناقصه (ليس إيجابا) وانما هو (مجرد دعوه إلي التعاقد) الإيجاب يصدر ممن تقدم بعطائه بالشروط المبنية والقبول يتم بالموافقة علي العطاء

متى صدرت ممن يملكها (طعن نقض تجاري ٥٥/١٠١٥ ق جلسة ١١/٥/١٩٩٢) . وان تقديم العطاء (ايجاب) ممن قدمه , وارساء المزااد او المناقصه (قبول ممن يملكه) أثره :- (انعقاد العقد) استخلاص تلاقى الايجاب والقبول واقع تستقل به (محكمة الموضوع) متى كان سائغا (طعن نقض تجاري ١٤٦٧ / ٥١ ق جلسة ١١ / ١٠ / ١٩٩٠) .

(٣) أنه عقد شكلي : يلزم (التصديق عليه ممن يملكه) , هذا التصديق هو (قبول البيع) لكي يعد العقد (منعقدا تاما) , وبدون هذا التصديق يعد البيع ق (غير بات) , كما تظل الأرض (علي ملك الدولة) ويراجع الطعون الاتية (طعن ٤٤/٤٦٨ ق جلسة ١٩٧/١١/٩) (طعن ٥٣/٣٥٦ ق جلسة ٥٥/٢١١١ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٢٢) لم ينشر (طعن ٦٢/٥٦١٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٨) . فالقبول بارساء المزااد اذا لم يصدق عليه عد مطلق علي (شرط واقف) هو (حصول التصديق) ان وقع (تم العقد) (م ١/٢٦٥ مدني) ذلك أن (التصديق) شرط (للاعتداد بالقبول) , وللتصديق ٢ (أثر رجعي) ينسحب الي (وقت العقد) وليس من تاريخ التصديق (م ٢٧٠ مدني) فاذا لم يتم التصديق على العقد عد منعقدا لا وجود له م ٢٦٨ مدني فايداع مبلغ المزااد التأمين أو , رسو المزااد) , (لا يتم به العقد) , وانما هو (ايجاب من الرأسي عليه المزااد) , أما (القبول) فلا يتم ركنه فيها الا (بالتصديق علي البيع من وزير المالية) وأصبح (للسيد / المحافظ في نطاق محافظته بعد موافقة اللجنة التنفيذية للمحافظة) هذا اذا كان عقار التعامل (داخل الزمام) اما اذا (كان خارج الزمام) فيكون (لرئيس مجلس ادارة احدي هذه الهيئات) اذا كان تابعا لها وهي (الهيئة العامة للمجتمعات العمرانية , جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة) وكان في الماضي لوزير المالية طبقا (م ٨ , ١٧ , ١٨ من شروط أملاك المبري الحرة

الصادر ١٩٠٢/٨/٣١) وأصبحت حالياً حسب ما اذا كانت عقار التعامل (داخل أو خارج الزمام) علي النحو الذي أشرنا إليه .

وأنظر الطعون التالية (طعن ٣٤/٤٤٧ ق جلسة ١٩٦٨/١٠/٢٩) (طعن ٥٧/٢٦٨٩ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/١٠) . (ورسو المزااد وايداع مبلغ التأمين وسداد باقي الأقساط مجرد (ايجاب) من الرأسي عليه المزااد - عدم حصول التصديق ممن يملكه مؤداه : بقاء الأرض علي ملك الدولة , وان دفع التأمين شرط لازم لدخول المزايدة وقبوله لا يمنع من استعمال حقها في رفض العطاء المقدم من دافعه. وأنظر (الطعن ٢٩/١١٢ ق جلسة ١٩٦٤/١١/٩) اعتماد السعر الذي تبدأ به المزايدة لا يغني عن اعتماد ارساء المزااد (و الطعن ٣٢/٢١٣ ق جلسة ١٩٦٦/١٢/٦)

(قرارا اعتماد البيع الصادر من مصلحة الأملاك - الغاؤه بحكم من محكمة القضاء الاداري أثره : اعتبار العقد) (لم ينعقد أصلا) .

وان للوائح وشروط قائمة المزااد (كراسة الشروط) تكفل بيان كيفية تمام القبول وارساء المزااد . وجوب الرجوع اليها دون غيرها من أحكام القانون المدني . التي تعتبر من القواعد المكملة فلا يلجأ اليها إلا عند عدم الاتفاق علي قواعد خاصة (طعن ٢٩/١١٢ ق جلسة ١٩٦٤/١/٩) وموافقة وزير الإسكان علي تخصيص شقة النزاع للطاعن لا ينعقد بها بيع بات عله ذلك (طعن ٩١٨ / ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠ / ٢ / ١) .

كما أن سداد باقي الثمن أو جزء منه :

يسوغ (قبوله) علي أنه (علي سبيل الأمانة) طبقا (م ١٩ من منشور بيع أملاك الميري الصادر ١٩٠٢/٨/٢١) ويراجع الطعون (طعن ٤٤/٤٦٨ ق جلسة ١٩٧٧/١١/٩) (طعن ٥١/٩٨٩ ق جلسة ١٩٨٦/١/٢) ويراجع الطعون (طعن ٦٤/٧٩٣٤ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٤) .

وهو (بيع شكلي) أيضا لان (الثمن) فية يتحدد بمعرفة (لجان إدارية مشكلة) , كما أن (الجهة الإدارية) تخضع لشروط معينة : كأن تشترط إقامة مشروع ذي نفع عام أو ممارسة نشاط معين .

(طعن ٥٣/٩١٨٠ ق جلسة ١٩٩٠/٢/١) .

٤- البيع بالمزاد العلني لاحتمان فيه للعيوب الخفيه (م ٤٥٤ مدني) (طعن ٤٠٥٦ / ٦٥ ق جلسة ٢١ / ١١ / ٢٠٠٦) .

١٠٣- أشكاله :

وبيع أملاك الدولة الخاصة بأخذ أحد أشكال ثلاثة :

أ- بيع بالمزاد العلني : و(القبول) هنا يتم برسو المزاد علي صاحب العطاء الأفضل (طبقا م ٩٩ مدني) . غير أنه إذا تضمنت شروط المزاد أحكام خاصة واردة (بكراسة الشروط) (التي هي بمثابة عقد بيع ابتدائي) (بضرورة التصديق من جهة معينة) وجب إعمال تلك الأحكام باعتبارها (قانون المتعاقدين) (طعن ٥٤/١٢٩٣ ق جلسة ١٦/٣/١٩٨٦) .

ب- البيع بموجب عطاءات داخل مظاريف : وينطبق عليه نفس شروط البيع بالمزاد , باستثناء (سرية العطاءات) , وهنا يظل المزايد عطاءه قائما حتى (فض المظاريف) ويتقرر إرساء المزاد علي أفضل عطاء) . فإذا رسا علي (عطاءين بسعر واحد) يقوم رئيس القومسيون (بعمل قرعه علي أيهما يتم الرسو عليه) ويعمل بذلك (محضر) , فإذا رفض العطاء (يرد التأمين مع الفوائد) .

ج- البيع بطريق الممارسة : ويكن (لشاغلي الأرض) بشرط : أن يكون (مصري) , و ألا تزيد المساحة المتصرف فيها عن خمسة أفدنة , كما يجوز تقسيم الثمن , وفي هذه الحالة لا يجوز التصرف في الأرض الا بعد (سدادا كامل الثمن) .

(٤) انه عقد مشروط : وهو (شرط التصديق عليه ممن يملكه) والذي علق
علي قيامه (العقد) وإلا أصبح العقد (غير بات) و (غير ملزم للجهة البائعة
(فتظل الأرض (علي ملك الدولة) .

كما قد تشترط الدولة علي المشتري (الزراعة خلال مدة معينة) وإلا عد
العقد (مفسوخا من تلقاء نفسه) , أو (إلزامه بإقامة مشروع ذي نفع
عام خلال مدة معينة) وإلا عد العقد (مفسوخا من تلقاء نفسه) .

أولا : داخل الزمام :

(١) ويكون التصديق معقودا (للسيد المحافظ) في نطاق محافظته , (بعد
(موافقة) (المجلس المحلي للمحافظة) طبقا (م ١ من القرار الجمهوري
رقم ١٩٧٦/٥٤٩) ثم جاء قانون الإدارة المحلية رقم (١٩٧٩/٤٣) وجاء
في المواد (٢٨ , ٣١ , ٣٣ منه) :- (للمحافظين أو من يفوضهم) ,
وأوردت اللائحة التنفيذية له في (م ٧ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم
١٩٧٩/٣٥٧) (باختصاص الوحدة المحلية القروية) إذا كانت الزوائد أو
الضوايع في حدود خمسة أفدنة , واختصاص (الوحدة المحلية للمدن) إذا
كانت في حدود (عشرة آلاف جنيه) , وما زاد يلزم (تصديق المحافظ) .

وعلي هذا سارت أحكام محكمة النقض :

(١) التعاقد بشأن بيع أملاك الدولة الخاصة والأفراد لا يتم إلا (بالتصديق
عليه ممن يملكه) وطبقا م ١ من القرار الجمهوري رقم ١٩٧٦/٥٤٩
للمحافظين (بعد) (موافقة اللجنة التنفيذية للمحافظة) , (فالتصديق هو)
(القبول) , و (الإيجاب) هو (التقدم للشراء علي أساس سعر معين) , أما
دعوة الحكومة إلي التعاقد , فلا تعد (إيجابا) ولا يتم العقد إلا (بقبول
الحكومة للبيع) (طعن ٥٥/٦٧ ق جلسة ١٨/١٢/١٩٨٥) .

(٢) مؤدي م ١ من القرار الجمهوري رقم ١٩٧٦/٥٤٩ أن بيع أملاك الدولة الخاصة لا يتم (ركن القبول) فيها إلا (بالتصديق علي البيع من المحافظين دون سواهم) كل في دائرة اختصاصه (ولا يجوز الإنابة في ذلك)
(طعن ٥٧/١٨٩٧ ق جلسة ١٧/٥/١٩٨٩) .

ولنا تعليق في هذا الصدد :

هل تعد مادة (٧) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٧٩/٧٠٧ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الحكم المحلي (نسخة) للقرار الجمهوري ١٩٧٦/٥٤٩ والتي تنص علي أن (التصديق) يكون للوحدات المحلية القروية إذا كانت في حدود خمسة ألف جنيه , وللوحدات المحلية للمدن إذا كانت قيمة الزوائد أو الضوايح في حدود عشرة ألف جنيه , وما زاد يلزم موافقة المحافظ ؟

رأينا :-

(١) إن ذلك (مخالف) (للتدرج التشريعي) فلا ينبغي (لسلطة أدني) أن ، تلغي أو تعدل تشريع (سلطة أعلي) وإلا كان عملها مشوبا (بالبطلان) يؤكد ذلك ما تذهب إليه (حكم محكمة النقض) في (الطعن ٢٦/٤٧٦ ق جلسة ٣١/٥/١٩٦٢) (من أنه) (لا يجوز لسلطة أدني في مدارج التشريع إلغاء أو تعديل قاعدة تنظيمية وضعتها (سلطة أعلي) أو إضافة أحكام جديدة عليها إلا (بتفويض خاص) من السلطة العليا أو من القانون , صدور (قرار إداري) خارج عن نطاق التفويض المخول لمن أصدره يجعله مشوبا بعيب (عدم الاختصاص) .

(٢) الأراضي الزراعية داخل وخارج الزمام الخاضعة للقانون ١٩٦٤/١٠٠ والخاضعة للهيئة العامة للإصلاح الزراعي : التصديق علي عقود بيعها معقود (للمحافظ) المختص بتفويض من (وزير الزراعة) , بموجب

(قرار وزير الإسكان) المختص بتفويض من (وزير الزراعة) , بموجب
" (قرار وزير الإسكان) رقم ١٩٦١/٥٢٢ بتاريخ ١٩٦٢/١/٨ (طعن
٥٦/٦٩٩ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٣) .

(٣) أراض طرح النهر التابعة للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية
الزراعية : (التصديق) علي عقود بيعها معقود (للمحافظ) المختص بشرط :
أن يكون التصرف للاستغلال الزراعي (بالإيجار) طبقا (لقرار لجنة
السياسات العليا) بجلسة ١٩٨٦/٦/٢٥ .

(٤) بيع أملاك الدولة الخاصة معقود (للمحافظين) وحدهم أو من
يفوضونهم طبقا للمواد ٢٨ / , ٣١ , ٣٣ ق جلسة ١٩٧٩/٤٣ بشأن الحكم
المحلي ولائحته التنفيذية (م ٥٤ منها) (طعن ٦٠/٣٦٩١ ق جلسة
١٩٩٥/٥/٢٣) .

(٥) علي أنه إذا كان التصرف متعلق بأراضي زراعية وبساتين داخل الزمام
وداخل كردون القرى والمدن التابعة للوزارات والهيئات العام ووحدات
الإدارة المحلية , فيحظر التصرف فيها , (يستثني ؟) من هذا الحظر :-
تصرفات شركات القطاع العام , وشركات قطاع الأعمال , وذلك طبقا لقرار
رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠٠/٨٦٨ بتاريخ ٢٠٠٠/٤/١٩ .

ثانيا : خارج الزمام :

(١) إذا كان متعلقا بأراضي تابعة للهيئة العامة للتنمية السياحية يكون
التصديق علي عقود بيعها من اختصاص رئيس مجلس إدارة هذه الهيئة
بصفته .

(٢) إذا كان متعلقا بأراضي تتبع للهيئة العامة للمشروعات التعمير والتنمية
الزراعية : يكون التصديق علي عقود بيعها من اختصاص رئيس مجلس
إدارة هذه الهيئة بصفته .

(٣) اذا كان متعلقا بأراضي تابعة للهيئة العامة للمجمعات العمرانية : يكون التصديق علي عقود بيعها من اختصاص رئيس مجلس ادارة هذه الهيئة بصفته (ويظهر ذلك بوضوح في محافظة مرسى مطروح).

(٤) بالنسبة للأراضي المشغولة بالقوات المسلحة وأخليت، وانتهى تخصيصها للمنفعة العامة لدولة ، وأصبحت من أملاك الدولة الخاصة .

ينوب عن الدولة في التصرف (جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة) بمراعاة ما جاء بالمشورين الفنيين ٢٠٠٠/٤ ، ٢٠٠٢/١ ، ويراجع بند ٢٦٦ ، ٢٦٧ من هذا الكتاب.

١٠٤ - ويلاحظ علي عقد بيع املاك الدولة الخاصة ما يلي:

(١) أنه (ليس بيعا جبريا) ، وانما هو (بيع اختياري) يتم (بمطابقة) (قبول) الفرد المشتري (لايجاب) الهيئة الادارية .

(٢) انه (ليس عقد اداري) يخضع لأحكام القانون العام وينعقد الاختصاص للقضاء الاداري ، وانما هو (عقد مدني) يخضع لأحكام القانون الخاص وينعقد الاختصاص فيه (للمحاكم المدنية العادية) .

فالعقد الاداي:

(١) يتعلق بتيسير مرفق عام .

(٢) وتظهر فيه الدولة بمظهر السلطة العامة .

(٣) كما يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص .

(٤) وتكون الأموال المرخص في الانتفاع بها قد خصصت بالفعل ، أو بمقتضي قانون أو قرار جمهوري أو قرار وزاري للمنفعة العامة (طعن ٥٩/٤٣٦ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٨) وفي هذا تقول محكمة النقض في (الطعن رقم ٥٦/٨٤٥ ق جلسة ١٩٩٤/٣/١٧) (القضاء العادي) صاحب الولاية العامة في نظر كافة المنازعات المدنية والتجارية التي تنشأ بين

الأفراد أو بينهم وبين احدى وحدات الدولة :- عقود البيع التي تبرم مع الأفراد أو غيرهم من الجهات بشأن أملاك الدولة الخاصة. (عقود مدنية) .
إختصاص (المحاكم المدنية) بنظر المنازعات المتعلقة بهذه العقود جهة الإدارة والقرارات التي تصدرها للتمهيد والإعداد لهذه العقود .

(٣) انه ليس عقد اذعان : وهو ذلك الذي يتميز بوجود محتكر لسلعة أو خدمة ضرورية لاغني عنها بشروط واحدة لجمهور الناس.

ويقتصر دور المشتري فيها على قبول الشروط المعروضة والتسليم بها دون مناقشة . ومثاله (عقد تركيب مياه أو كهرباء أو تليفون ، وعقد النقل في المواصلات العامة) .

أما عقد بيع أملاك الدولة الخاصة فهو (عقد رضائي) يتم بتوافق ارادتين على البيع والتمن وشروط البيع (طعن ٦١/٤٨٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢١) .

١٠٥- أثار عدم التصديق على العقد :

(١) أن يكون عقد البيع (غير بات) والأرض المباعة (علي ملك الدولة) وقد بقت الإشارة إلي ذلك وأنظر (الطعن ٥٧/٢٦٨٩ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/١٠) .

(٢) ما دفع من ثمن يكون (علي سبيل الأمانة) كما سبق أن بيننا وأنظر الطعون (طعن ٥١/٩٨٩ ق جلسة ١٩٨٦/١/٢) (طعن ٦٤/٧٩٣٤ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٤) .

(٣) استحقاق المشتري (للفوائد) عن (مبلغ التأمين المدفوع منه) بشرط : أن يكون رفض التصديق قد تم بعد (٣٠ يوم) من جلسة المزااد أو جلسة قبول العطاءات داخل مظاريف .

(٤) التزام المشتري بدفع (مقابل انتفاعه) بالأرض ، لأنه بدون (التصديق) (لم يتم البيع) أو ، (لم ينعقد العقد) ، فيعد (غصب بلا سند) وأن ما دفعه

من (ثمن) (قبل) (التصديق) يسوغ قبوله (علي سبيل الأمانة) طبقا
م ١٩ من منشور بيع أملاك الميري المتأرخ ١٩٠٢/٨/٢١ . وأن نظر
الطعون (طعن ٤٤/٤٦٨ ق جلسة ١٩٧٧/١١/٩) (طعن ٥١/٩٨٩ ق
جلسة ١٩٨٦/١/٢) .

١٠٦- كراسة الشروط :

تكفل اللوائح وشروط قائمة المزااد بيان كيفية تمام القبول وإرساء المزااد ،
وجوب الرجوع إليها دون غيرها من أحكام القانون المدني التي تعتبر من
القواعد المكملة فلا يلجأ إليها إلا عند عدم الاتفاق علي قواعد خاصة (طعن
٢٩/١١٢ ق جلسة ١٩٦٤/١/٩) وأنظر (الطعن ٥٤/١٢٩٣ ق جلسة
١٩٨٦/٣/١٦) (والطعن الضريبي ٦٦/٩٧٩٩ ق جلسة ١٩٩٨/٣/٢)
(الطعن ٥٥/١٦٢٢ ق جلسة ١٩٩١/٥/١٢) (شروط المزااد تضمنها أحكام
خاصة وجوب الرجوع اليها باعتبارها قانون المتعاقدين) .

ملاحظات علي كراسة الشروط :

(١) أنه يجب اعمال (جميع شروط المزااد الواردة بالكراسة مجتمعة ككل)
فلا يجوز اعمال بعضها دون البعض الآخر باعتبارها (قانون المتعاقدين) ،
لأنه أحكام (تكمل بعضها بعضا) (طعن ٥٤/١٢٩٣ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٦)
(وأنظر (الطعن ٥٦/١٥٦١ ق جلسة ١٩٩٠/٣/١٤) (الشروط الواردة
بقائمة شروط البيع تعتبر (كل لا يتجزأ) ، و (لا خيار في اعمال بعضها
دون البعض الآخر) .

(٢) تضمن (كراسة الشروط) تعليق وجود العقد وقيامه علي (تصديق
جهة معينة) فإنه (لا يتم الا بهذا التصديق) .

(طعن ضريبي ٦٦/٩٧٩٩ ق جلسة ١٩٩٨/٣/٢) (طعن ٥٥/١٦٢٢ ق
جلسة ١٩٩١/٥/١٢) .

(٣) النص (بكراسة الشروط) علي تخويل الداعي للمزايدة الحق في قبول أو رفض أي عرض دون إيداء أسباب الرفض ، هذا النص يخوله مطلق الحرية في رفض العطاء الأخير . عدم جواز الرجوع في هذه الحالة إلي الأحكام العامة في القانون المدني والتي تعتبر من (القواعد المكملّة) التي لا يلجأ إليها إلا عند عدم الاتفاق علي قواعد خاصة - (انتقاء التعسف) ولو لم يبد (سبب مشروع) يبرر رفض العطاء لأنه (قبل) دخول المزااد علي أساس (قائمة شروط المزايدة) ووقع عليها بما يفيد علمه بما تضمنته فانه يكون قد ارتضاه وإذا وقع علي القائمة قبل دخول المزااد انعقد العقد وفق لشروطها فلا يقبل منه القول بانعقاد وفق شروط أخرى . (طعن ٤٨/١٦٩٩ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٩) (طعن ٣٤/٥٦٩ ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٢) (طعن ٥٤/١٢٩٣ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٦) .

(٤) ما ورد بأحد بنود الكراسة من التزام الراسي عليه المزااد بسداد باقي الثمن المحدد فيه خلال أجل معين يعد أحد الالتزامات المترتبة علي قيام العقد في نمة من رسا عليه المزااد . (طعن ٥٤/١٢٩٣ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٦) .

(٥) يصح في القانون تضمين شروط المزايدة في العقود المدنية التي تبرمها الإدارة بشأن نشاطها الخاص ، الاتفاق علي حق جهة الإدارة في (مصادرة التأمين) عن إخلال الراسي عليه المزااد بالتزاماته - اعتبار هذا الاتفاق (شرطا جزائيا) يتضمن تقدير اتفاقيا للتعويض يخضع لحكم (م ٢٢٤ مدني) .

وبلاحظ : أنه في حالة عدم تحديد قيمة الشرط الجزائي بالكراسة يجعل (التأمين) المدفوع كله من حق الجهة صاحبه المزااد .

(٦) بيع أملاك الدولة الخاصة (بطريق الممارسة) لواضعي اليد عليها معقود (للمحافظين كل في دائرة اختصاصه) . اعلان الحكومة عن

رغبتها في البيع واجراءاتها لهذا الغرض (لا يعتبر ايجابا) من جانبها .
الايجاب يكون بتقديم راغب الشراء بالشراء على أساس سعر معين . قبول
الجهة البائعة استلام المبلغ الذي يدفعه راغب الشراء على أنه الثمن أو جزء
منه , (لا يعد قبولا منها للتعاقد) , الا (بقبولها البيع) (والتصديق عليه
ممن يملكه) تخلف هذا القبول أثره : بقاء الملكية للحكومة وحققها في
(اقتضاء مقابل الانتفاع) من واضه اليد عليها .

(طعن ٦٤/٧٩٣٤ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٤) (طعن ٦٢/١٤٩٣ ق جلسة
١٩٩٩/٢/١٦)

٧- العقد في المزايدات تمامه برسو المزااد (م ٩٩ مدني) شروط المزااد ,
(أى كراسة الشروط) تضمنها (أحكام خاصه) وجوب الرجوع اليها علة
ذلك باعتبارها (قانون المتعاقدين) (طعن ١٢٩٣ / ٥٤ ق جلسة ١٦ / ٣ /
١٩٨٦) .

١٠٧- (س) هل يجوز تعديل كراسة الشروط :

بشرط :-

يجوز بشرط : عدم انفراد أي منهم بتعديل العقد وحده طبقا (م ١٤٧ مدني)
(طعن تجاري ٥٣/٢١٥٧ ق جلسة ١٩٩٠/١/١١) .

- الثمن وايداع المبلغ خريجة المحكمة المبري للذمة :

يجب لكي يعتبر الايداع (مبرنا للذمة) النص في اذار العرض وفي محضر
الايداع أن يكون صرفه للدائن (بدون قيد أو شرط أو اجراءات) .
(١) الايداع المشروط : بعدم صرف المبلغ المودع قبل الفصل في جميع
المنازعات القائمة (ايداع غير مبري للذمة) ولا يحول دون سريان الفوائد
من تاريخ استحقاقها قانونا .

(طعن ٣٣/١٧١٧ ق جلسة ١٩٦٧/٢/١٦) .

(٢) دعوى المشتري لصحة ونفاذ البيع المتضمنة أنه قد عرض الثمن المستحق للبائع ، ولما رفض أودعه لثمنه : اعتبار هذا الطلب متضمنا طلب الحكم بصحة العرض والإيداع - اقتضاء المحكمة أن يستصدر المشتري حكما سابقا لصحة العرض والإيداع (خطأ) . (طعن ٣٣/١٦٠ ق جلسة ١٩٦٧/١/٢٤) .

١٠٨- هل يجوز (للقاضي) تقدير ثمن البيع ورده الي السعر المناسب وقت البيع؟

الجواب : نص م ١ من القرارات الجمهوري رقم ١٩٧٦/٥٤٩ يدل علي أن المشرع رأي لاعتبارات خاصة بيع (الأراضي) (لأصحاب المباني المشيدة عليه) وأن يكون ثمنها (مساويا) لقيمتها وقت البيع ، فان مقتضي ذلك تحديد الإدارة لثمن المبيع (ليس مطلقا) يتوقف علي محض إرادتها تقدره كيفما تشاء ، وانما يخضع عند المنازعة فيه لسلطة (قاضي الموضوع) الذي يملك رد التقدير إلي السعر المناسب وقت البيع بغير معقب عليه من محكمة النقض في ذلك طالما أقام قضاؤه علي أسباب سائغة لها سندها في الأوراق (طعن ٥٦/٨٤٥ ق جلسة ١٩٩٤/٣/١٧) .

ودعوى المطعون ضدها (بفسخ عقد البيع بالمزاد) لعدم سداد الطاعن باقي الثمن - تمسك الأخير برسو ممارسة استبدال أرض النزاع عليه بالثمن المقدّر كأساس لها وسداد نسبه منه ، وبعدم جواز إعادة طرحها للبيع بالمزاد (دفاع جوهري) - عدم مواجهة الحكم له بما يصلح ردا عليه و (القضاء بالفسخ) بمقوله اعتراض الطاعن علي تقدير الثمن كأساس للممارسة ، رغم أن الاعتراض (سابق عليها) (قصور) . (طعن ٦٧/٢٤٤ ق جلسة

٢٧/١٠/١٩٩٨ (طعن ٦٧/٤١٣١ ق جلسة ١٩٩٨/٦/٢٧) طعن ٦٤/٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١١ .

١٠٩ - استبدال الوقف وتوقيع صيغة البذل :

(١) استبدال الوقف (لا يتم قانونا) إلا إذا (أوقعت المحكمة المختصة صيغة البذل الشرعية) - التعاقد الخاص بين وزارة الأوقاف ومن يرسو عليه مزاد العين المراد استبدالها معلق على شرط واقف هو : توقيع هذه الصيغة - تخلف هذا الشرط يجعل التعاقد (كأن لم يكن) . (طعن ٢٨/٢٦٨ ق جلسة ١٩٦٣/١/١٧) .

(٢) ليس للراسي عليه المزاد - إذا رفضت المحكمة توقيع صيغة البذل له , وأوقعها لغيره - وانتقلت الملكية إلى هذا الغير - أن يرجع علي وزارة الأوقاف (بضمان الاستحقاق) أو , يطالبها بالتعويض علي أساس (فسخ العقد) . الرجوع بضمان استحقاق المبيع لا يكون إلا علي أساس (قيام عقد البيع) . كما أن (الفسخ لا يرد الا عقد كان له وجود) . (طعن ٢٨/٢٦٨ ق جلسة ١٩٦٣/١/١٧) .

(٣) لا يتم استبدال الوقف قانونا إلا إذا (أوقعت المحكمة صيغة البذل) لا عبرة بالأسباب التي حالت دون ذلك . صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٨٠ بإلغاء نظام الوقف علي الخيرات وخروج الأمر عن اختصاص المحاكم الشرعية , وليس من شأنه الخروج عن هذه القاعدة . (طعن ٢٨/١٠٠ ق جلسة ١٩٦٣/٥/٢٩) .

(٤) بصدر قانون ١٩٧١/٨٠ بإنشاء (هيئة الأوقاف المصرية) ولائحته التنفيذية بالقرار الجمهوري رقم ١٩٧٢/١١٤١ والذي نصت م ١١ منه علي أن لهيئة الأوقاف استبدال أو بيع العقارات بالمزاد العلني وكان مفاد تلك النصوص أن بيع أعيان الوقف المراد استبدالها بالمزاد العلني لا ينعقد بمجرد

رسو المزاد علي صاحب العطاء الأعلى وانما يتم (القبول فيه وبالتالي إنعقاده) (باعتماده من صاحب الصفة في ذلك) طبقا لما تضمنته قائمة شروط استبدال عقارات الأوقاف الخيرية بالمزاد العلني باعتبارها قانون المتعاقدين . (طعن ١٦٢٢/٥٥ ق جلسة ١٢/٥/١٩٩١) .

(٥) دعوى المطعون ضدها (بفسخ عقد البيع بالمزاد) (لعدم سداد الطاعن (باقي الثمن) , تمسك الأخير فيها برسو (ممارسة استبدال) أرض النزاع عليه (بالثمن المقدّر كأساس لها وسداد نسبه منه , وبعدم جواز إعادة طرحها للبيع بالمزاد (دفاع جوهرى) عدم مواجهة الحكم له بما يصلح ردا عليه والقضاء بالفسخ بمقولة اعتراض الطاعن علي تقدير الثمن كأساس للممارسة رغم الاعتراض سالف (قصور) . (طعن ٦٧/٢٤٤٤ ق جلسة ٢٧/١٠/١٩٩٨) .

(٦) أ- بيع أو استبدال أموال الأوقاف بطريق الممارسة عدم إنعقاده بمجرد موافقة هيئة الأوقاف على طلب الاستبدال أو دفع مقدم الثمن وإنما ينعقد بإعتماده من رئيس مجلس إدارة هيئة الأوقاف صاحب الصفة .

ب- بما تضمنه قائمة شروط الاستبدال باعتبارها قانون المتعاقدين (طعن ٢١٠٣ / ٦٣ ق جلسة ١٧ / ٥ / ٢٠٠٧) .

١١٠- حظر بيع أملاك الدولة الخاصة لموظفي الدولة الذين يزالون الزراعة بطريق الممارسة :

بيع أملاك الدولة الخاصة . الأصل فيه أن يكون بطريق المزاد العلني أو بواسطة مظاريف مختومة . إباحة (البيع بالممارسة) في حالات استثنائية - حظر البيع بالممارسة للموظفين بالذات أو بالواسطة إلا في الحالات الواردة بالمادة الثانية من لائحة بيع أملاك الحكومة , انسحاب هذا الحظر علي

الاستثناءات المباح فيها البيع بالممارسة بقرار مجلس الوزراء في
١٩٤٣/١/٣١

- الاستثناءات الواردة بهذا القرار خاص بالأراضي التي تباع لمستأجريها من
صغار الزراع نطاقه : البيع لمن كانت حرفتهم الأصلية (الزراعة)
- عدم امتداده للموظفين الذين يزالون الزراعة - مخالفة ذلك أثره : (إبطال
العقد) . (طعن ٣٢/٣٥ ق جلسة ١٩٦٦/١٠/٢٥) .

**احكام النقض وعدم جواز تملك أملاك الدولة الخاصة أو العامة
بوضع اليد المدة الطويلة :-**

- واضع اليد له رفع دعوى إستحقاق . عدم تعارض ذلك مع تملك واضع
اليد للأموال الموقوفة عدا (الخيرية) باعتبارها أشياء مادية تقبل (الحيازة)
(طعن ٣٧٥٤ / ٦٥ ق جلسة ١٩٥٦ / ١٠ / ٩) .

- أموال الدولة الخاصة . عدم جواز تملكها بالتقادم (م ٩٧٠ مدني المعدله)
الإستثناء : - ما تم كسبه ملكيته منها بالتقادم قبل العمل بقانون ١٤٧ /
١٩٥٧ .

(طعن ١٢١٣ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٥ / ١٢ / ٢٧) . (طعن ٥٢٢٢ / ٦١
ق جلسة ١٩٩٦ / ٣ / ٣) .

- أموال الاوقاف الأهليه المنتهيه (ق ١٨٠ / ١٩٥٢) تعد أموال خاصه
يجوز تملكها بالتقادم الطويل (١٥ سنه) شرطه :- عدم وجود حصه
للخيرات شائعه فيها ، فإذا كانت الخيرات (مفرزه) وأطيان النزاع لا يتعلق
بها وقف (لجهة بر ، فيجوز تملك أطيان النزاع بالتقادم المكسب . (طعن
٢٣٥ / ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠ / ٣ / ٨) . (طعن ٥٢٢٢ / ٦٣ ق جلسة
١٩٩٥ / ٤ / ١٨) .

١١١- اختصاص (القضاء العادي) (والمحاكم المدنية) بالمنازعات المدنية والتجارية التي تنشأ بين الأفراد ، أو بينهم وبين احدي وحدات الدولة .

(١) (القضاء العادي) صاحب الولاية في نظر كافة المنازعات المدنية والتجارية التي تنشأ بين الإدارة ، أو بينهم وبين احدي وحدات الدولة . عقود البيع التي تبرم مع الأفراد أو غيرهم من الجهات (بشأن أملاك الدولة الخاصة) (عقود مدنية) . اختصاص (المحاكم المدنية) بنظر المنازعات المتعلقة هذه العقود بعد إبرامها ، وتام التصرف فيها يستتبع اختصاصها الأعمال التي تأتيها جهة إدارة والقرارات التي تصدرها للتمهيد والإعداد لهذه العقود . (طعن ٥٦/٨٤٥ ق جلسة ١٩٩٤/٣/١٧) (طعن ٥٥/٦٧ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٨) .

(٢) إذا كان العقد مثار النزاع قد أبرم بين الطاعن والشركة المطعون ضدها وهي (احدي شركات القطاع العام) . وليست جهة من جهات الدولة الإدارية ، فانه لا يكون (عقد اداريا) ولا يغير من ذلك ما تضمنه العقد من شروط غير مألوفة ، أو أنه تم عن طريق المناقضة ، إذا أن هذا أو ذالك لا يؤثر علي كونه عقدا من عقود القانون الخاص (أي عقد مدني) . (طعن ٥٥/١٠١٥ ق جلسة ١٩٩٢/٥/١١) .

(٣) العقود المبرمة مع (شركة المعمورة للاسكان والتعمير) بشأن استثمار كباثن بشاطي المعمورة (ليست عقود ادارية) ، لانه شركة قطاع عام وليست جهة من جهات الدولة الادارية كالمحافظة مثلا ، فتكون أمام عقد من عقود القانون الخاص ، /كما أن الغرض منه (مالي) وليس تحقيق نفع عام (طعن ٣٣/٣٩٧ ق جلسة ١٩٦٧/٣/٢٨) .

٤- (القضاء العادى) هو صاحب الولاية فى المنازعات المدنية والتجارية ،
واى قيد يضعه المشرع للحد منها يعد استثناءا وارد على أصل عام وبالتالى
يجب عدم التوسع فى تفسيره ، وهو بذلك لا يقضى فى منازعه قائمه بين
الطرفين المتنازعين بشأن الملكيه ، وأن هذا الأخير يختص به (القضاء
العادى) الذى له وحده الحكم فى موضوعه (طعن ١٨٩٥ / ٦١ ق جلسة ٥
/ ١ / ١٩٩٢) .

مكتبة هذوت للمؤلف

- ١- الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود المدنية والعقارية ٦ جزء .
الناشر / المكتب الفني للموسوعات القانونية .
- ٢- الوسيط في حماية حقوق الملكية الفكرية ٢ جزء .
الناشر / المكتب الفني للموسوعات القانونية .
- ٣- الوسيط في مسئولية الطبيب والصيدلى .
الناشر / المكتب الفني للموسوعات القانونية .
- ٤- الوجيز في جريمة غسل الأموال ودور البنوك في مواجهتها .
الناشر / المكتب الفني للموسوعات القانونية .
- ٥- الوجيز في السجل العيني ومشكلات واجهت تطبيقه بمصر .
الناشر / المكتب الفني للموسوعات القانونية .
- ٦- الوجيز في إدارة المال الشائع ودعوى الفرز والتجنيب (القسمه) .
الناشر / المكتب الفني للموسوعات القانونية .
- ٧- الوجيز في الشفعة كسبب لكسب الملكية في العقار .
الناشر / المكتب الفني للموسوعات القانونية .
- ٨- الوجيز في المسئولية المدنية (تفصيليه - عقديه - تعويض حوادث سيارات) ٣ جزء .
الناشر / المكتب الفني للموسوعات القانونية .
- ٩- الوسيط في التوثيق بمكاتب التوثيق وفروعها التابعة لمصلحة الشهر العقارى .

- الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونية .
- ١٠ - الوسيط فى قوانين البناء والهدم .
- الناشر / دار المطبوعات الجامعية .
- ١١ - المرجع فى إجراءات الشهر العقارى .
- الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونية .
- ١٢ - المرجع فى (الميراث والوصية والوقف) .
- الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونية .
- ١٣ - أملاك الدولة العامة والخاصة وجهات التحفظ الحكوميه على عقار التعامل .
- الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونية .

نقبت الطبع

- ١) حق الملكية والحقوق العينية الاصلية والتبعيه (مطور) .
(المكتب الفنى للموسوعات القانونية) .
- ٢) المرجع فى عقد البيع والبدل والهبة .
(المكتب الفنى للموسوعات القانونية) .
- ٣) الموسوعة الشاملة فى التغذية السليمه الصحيحه ومنافع ومضار الاعشاب والنباتات طبقا لأحدث أكتشافات المركز القومى للبحوث بالدقى ومدينة مبارك العلميه ببرج العرب والمؤتمرات الطبيه الدوليه من عام ١٩٦٨ حتى الآن .
(المكتب الفنى للموسوعات القانونية) .
- ٤) دعوى صحة التعاقد .
(المكتب الفنى للموسوعات القانونية) .

مراجع الكتاب

- ١ - الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية ٦ أجزاء (للمؤلف)
- ٢ - كتاب تعليمات مصلحة الشهر العقاري لعام ٢٠٠١ .
- ٣ - المنشورات الفنية الصادره من مصلحة الشهر العقاري من عام ١٩٤٨ حتى عام ٢٠٠٨ .
- ٤ - أحكام النقض المصريه من عام ١٩٥٠ حتى عام ٢٠٠٧ .

الفقرى

فهرس الكتاب

| الصفحة | الموضوع |
|--------|---|
| | <u>أملك الدولة وجهات التفظ الأميرية</u> |
| ٩ | (١) علي مأمور الشهر معرفة أمك الدولة العامة الخاصة..... |
| ١١ | أوجه الخلاف بين أملك الدولة العامة وأملكها الخاصة ... |
| | الفرق بين التعدي علي أملك الدولة والتعدي علي أملك |
| ١٨ | الأفراد..... |
| | التحقق من عدم خضوع عقار التعامل لأملك الدولة من |
| ٢٣ | المراجع..... |
| ٢٣ | عدم تطبيق قواعد التزام علي الحجوز الإدارية..... |
| | تحفظات أجهزة الدولة بخصوص بعض عقارات التعامل . |
| ٢٤ | منشور ١٩٩٩/٢٣ بتحفظات الجهات الحكومية |
| | تصرفات الأفراد لعقارات مشتراة من الدولة ومشهرة ولم |
| | ينص فيها صراحة علي المنع من التصرف أو شرط |
| ٢٩ | الاستصلاح أو موافقة كتابية (فني ١٩٨٦/٢) |
| | التضديق في بيع أملك الدولة الخاصة ممن يملكه شرط |
| ٣٠ | أساسي لانعقاد العقد وتمامه) |
| ٣١ | قانون (١٩٦٤/١٠٠) الخاص بالأراضي الزراعية |
| | قانون (١٩٨١/١٤٣) الخاص بالأراضي الصحراوية |
| ٣٤ | وتعديلاته..... |
| ٣٦ | قانون (م ١٩٩٦) ببيع الأراضي الصحراوية |
| ٣٩ | قانون (١٩٩١/٧) |

- ٤٠ موقف الشريعة الإسلامية من أحياء الأرض البور.....
- ٤١ أحكام النقص في الأراضي الصحراوية.....
- ٤١ قواعد التصرف في أراضي الدولة ..
- ٥٢ طرح النهر وأكله ..
- ٥٥ أحكام النقص في التصرف في أملاك الدولة الخاصة ..

شهادة الاعتداد بالملكية

تعريفها

- ٥٩ وبالنسبة لمدة استحقاق رسوم نسبية عنها
- ٦٠ المنشورات الفنية المذاعة بشأن شهادات الاعتداد بالملكية ...
- ٦٥ المستندات المطلوبة لشهر شهادات الاعتداد بالملكية ..
- ٦٦ صيغ شهادة الاعتداد وعقود تسجيلها ..

نزع الملكية للمنفعة العامة

- ٧٧ موقف الشريعة الإسلامية من نزع الملكية للمنفعة العامة ..
- ٧٨ قرار نزع الملكية للمنفعة العامة يشهر بطريق الإيداع ...
- استثمارات نزع الملكية للمنفعة العامة المتضمنة التنازل عن
- ٧٩ التعويض المستحق لا داعي لإقراغها في الشكل ..
- ٧٩ الجهة المطالبة بصرف النظر ..
- ٧٩ تقادم الحق في صرف التعويض ..
- ٧٩ أوجه الخلاف بين المصادرة والتأميم ونزع الملكية ..
- ٨٠ أحكام النقص في نزع الملكية للمنفعة العامة ..

الحراسة القضائية

- ٩٣ حالات فرضها ..

| | |
|-----|--|
| ٩٤ | آثار صدور الحكم بفرض الحراسة |
| | الآثر المترتب على التصرف الحاصل (بعد) صدور الحكم |
| ٩٤ | بفرض الحراسة |
| ٩٤ | انقضاء الحراسة |
| ٩٥ | ما لا يخضع للحراسة |
| ٩٥ | المستندات المطلوبة لشهر التصرف بعد رفع الحراسة |
| | حالات الاستثناء من خضوع أموال الخاضع بعد رفع الحراسة |
| ٩٧ | للدولة |
| ٩٧ | ممثل الدولة في إدارة أموالها |
| ٩٧ | إجراءات حلول الدولة محل المرفوع عنهم الحراسة |
| ٩٨ | أحوال وأسباب فرض الحراسة على أملاك الشخص |
| ٩٨ | الحراسة في ظل القانون المصري |
| ٩٩ | ١- أحوال انتهاء الحراسة |
| ٩٩ | ٢- رئيس جهاز تصفية الحراسة |
| | قانون (١٤١ / ١٩٨١) الخاص بتصفية الأوضاع الناشئة عن |
| ٩٩ | الحراسة (فني ٢ / ١٩٧٢ ، ٦ / ٢٠٠١) |
| ١٠٢ | أحكام النقض في الحراسة |
| ١٠٧ | مكرر كيف يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم ؟ |

الإصلاح الزراعي

| | |
|-----|--|
| ١٠٩ | ما لا يجوز تملكه والاستثناءات عليها |
| ١٠٩ | إجراءات وشروط تسجيل التصرف في الأراضي الزراعية . |
| ١١٢ | حكم صدور التصرف من خاضع للحراسة |
| | إجراءات تسجيل تصرف الخاضعين لأحكام قانون |

- ١١٢ (١٩٦٩/٥٠) الثابتة التاريخ ومنشور فني (٢٠٠٣/١) . . .
- إجراءات شهر حصة شائعة في أطيان خاضعة للاستيلاء من
- ١١٣ جانب الدولة
- ١١٤ الزيادة في ملكية الفرد عن (٥٠ فدان)
- ١١٤ قيود على التصرف الصادر من المنتفعين بأراضي الإصلاح
- ١١٥ أنواع قرارات مجلس إدارة الهيئة
- إجراءات شهر قرارات الاستيلاء وفرز وتجنيد حصة الدولة
- ١١٥ الشائعة
- ١١٦ المتبادلين مع الهيئة العامة للإصلاح وبحث الملكية
- ١١٦ الأراضي الموزعة على صغار الفلاحين .
- ١١٧ إجراءات شهر الأراضي الموزعة على صغار الفلاحين . .
- ١١٨ إجراءات شهر عقود البيع الصادرة للمنتفعين بالتوزيع . . .
- ١١٩ منشور فني (١٩٨٦/٢) (بالإيداع) بالشهر العقاري بلا رسم.
- منشور فني (١٩٩٦/٣٥) ضرورة الرجوع للهيئة العامة
- للاصلاح الزراعي قبل السير في إجراءات أي طلب يخضع
- ١١٩ للاستيلاء.
- منشور فني (١٩٩٩/٩) عدم التقيد بالمدة عند شهر شهادات
- ١٢٠ التوزيع الصادرة من الهيئة العامة للإصلاح
- ١٢١ أحكام النقض بخصوص التعامل مع الإصلاح الزراعي

الأراضي الخاضعة للأثار

- ١٢٣ ما يُعد آثارا
- ١٢٣ الآثار (أموال عامة) والنتائج المترتبة عليها
- ١٢٣ إجراءات صدور قرار وزاري باعتبار عقد آثار

ما يشترط لشهر التعاملات التي يظهر من البحث وجود تحفظ

- أثار ١٢٣
- كيفية الحصول على موافقة هيئة الآثار ١٢٤
- (فني ١٩٩٩/٢٢) بخصوص تحفظ آثار ١٢٥
- أحكام النقض في الآثار ١٢٩

أراضي القوات المسلحة

اختصاص جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة ببيع

- الأراضي ١٣١
- التصرف يتم بطريق المزاد العلني ١٣١
- الأراضي المشغولة بواضعي اليد تباع بطريق (الممارسة) .. ١٣١
- جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة معفي من ضريبة
- التصرفات (٢,٥ %) ١٣٢
- صندوق الجلاء للقوات المسلحة معفي من الرسم ١٣٢
- أراضي جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة تشهر
- بطريق التسجيل فني (٢٠٠٠/٤) ١٣٦
- منشور فني (٢٠٠٢/١) القرار الجمهوري (٢٠٠١/١٥٢)
- يشهر بطريق (الإيداع) مشفوعاً بالخرائط والبيان المساحي
- على كشف التحديد ، أما الأراضي التي ليس لها استمارة
- فتشهر بطريق التسجيل ولا تبحث فيها ملكية (فني ٢٠٠٣/٦) ١٣٦
- أحكام النقض بخصوص جهاز مشروعات أراضي القوات
- المسلحة ١٣٦

بنك ناصر الاجتماعي

- ملكية التركات الشاغرة تؤول إلى (بنك ناصر) ١٣٩

| | |
|-----|------------------------------------|
| ١٣٩ | إجراءات شهر التركة الشاغرة . |
| ١٤٠ | طريقة بحث طلب شهر التركة الشاغرة . |
| ١٤٢ | أحكام النقض في التركات الشاغرة |

المصادرة

| | |
|-----|---|
| ١٤٩ | سند المصادرة |
| ١٤٩ | إجراءات بحث الطلب |
| ١٤٩ | التصرفات الصادرة من المالك قبل حصول المصادرة |
| ١٥٠ | تصرفات هيئة الإصلاح الزراعي في الأراضي المصادرة |
| ١٥٠ | مستندات شهرها |
| | الجمعيات والمؤسسات الخاصة والهيئات العاملة في ميدان |
| | رعاية الشباب |
| ١٥٣ | أحكام عامه |
| ١٥٣ | الجمعيات |

بيع أملاك الدولة الخاصة

| | |
|-----|---|
| ١٦٥ | هل يجوز التصرف في أموال الدولة الخاصة |
| ١٦٦ | أشكاله والسلطة المختصة بالتصديق |
| ١٧٢ | ملاحظات علي عقد بيع أملاك الدولة الخاصة |
| ١٧٣ | آثار عدم التصديق علي العقد |
| ١٧٤ | كراسة الشروط وملاحظات عليها |
| ١٧٦ | هل يجوز تعديل كراسة الشروط؟ |
| | هل يجوز للقاضي تقدير ثمن البيع ورده إلي الثمن المناسب |
| ١٧٧ | وقت البيع؟ |
| ١٧٨ | استبدال الوقف وتوقيع صيغة البذل |

| | |
|-----|--|
| | حظر بيع أملاك الدولة الخاصة لموظفي الدولة الذين يزالون |
| ١٧٩ | الزراعة بطريق الممارسة |
| | اختصاص المحاكم المدنية بالمنازعات المدنية التي تتشعب بين |
| ١٨١ | الأفراد أو بينهم وبين إحدى وحدات الدولة |
| | بيع العقارات المبنية محل الحراسة إلى الحكومة والقطاع العام |
| ١٨١ | وأحكام النقص فيها |
| | أركان عقد البيع (تراضي ، محل ، سبب ، انتفاء المانع |
| ١٨١ | القانوني أو الشرطي ، الثمن) |
| ١٨٥ | كتب صدوت المؤلف |
| ١٩٠ | مراجع الكتاب |
| ١٩١ | الفهرس |

Al-Rowad .. 03-4844623



Bibliotheca Alexandrina



1129297